

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
20/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	19.03.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/248	

Byggesak gbnr 88/92 Sæbø ytre - Sæbøtunet bustadfelt - søknad om tomannsbustad - dispensasjon frå reguleringsplan

Forslag til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for å nytte areal på gnr 88 bnr 92 til tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Erklæring om vegrett (andre rettar/plikter) må leggjast fram for kommunen for tinglysning. Dette slik at erklæring kan tinglysast samstundes som den nye grunneigedom vert oppretta i grunnboka.
2. Situasjonsplanen er ikkje i samsvar med reguleringsplan, og det er vilkår om at plassering, terrengtilpassing, avkjørsle og liknande vert å godkjenne i byggjesaka.
3. Begge bustadeiningane må kople seg til felles anlegg for vatn og avløp
4. Reguleringsplanen, arealdel og føresegner, vert følgt.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak lov og plan ikkje vert vesentleg tilsidesett i denne saka, og fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §19-2 jf.1-6, samt naturmangfaldslova §§ 8–12.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 20/2014

PLT - behandling:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vetak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for å nytte areal på gnr 88 bnr 92 til tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Erklæring om vegrett (andre rettar/plikter) må leggjast fram for kommunen for tinglysning. Dette slik at erklæring kan tinglysast samstundes som den nye grunneigedom vert oppretta i grunnboka.
2. Situasjonsplanen er ikkje i samsvar med reguleringsplan, og det er vilkår om at plassering, terrengtilpassing, avkjørsle og liknande vert å godkjenne i byggjesaka.

3. Begge bustadeiningane må kople seg til felles anlegg for vatn og avløp
4. Reguleringsplanen, arealdel og føresegner, vert følgt.

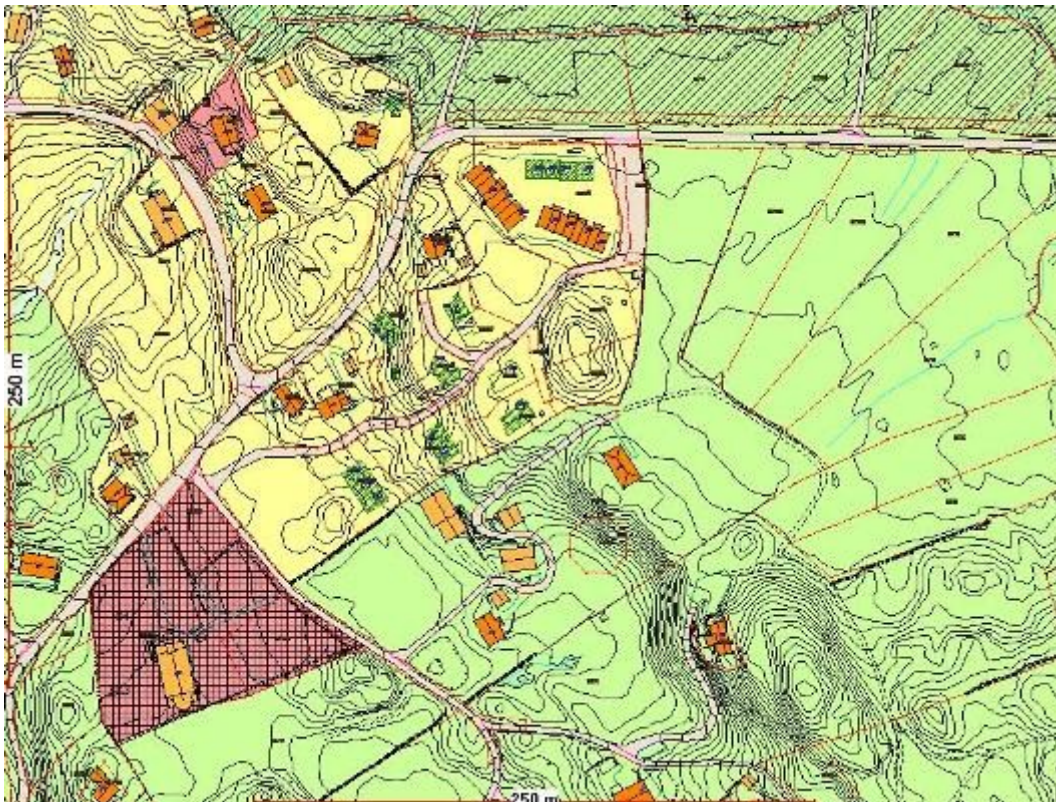
Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak lov og plan ikkje vert vesentleg tilsidesett i denne saka, og fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §19-2 jf.1-6, samt naturmangfaldslova §§ 8–12.

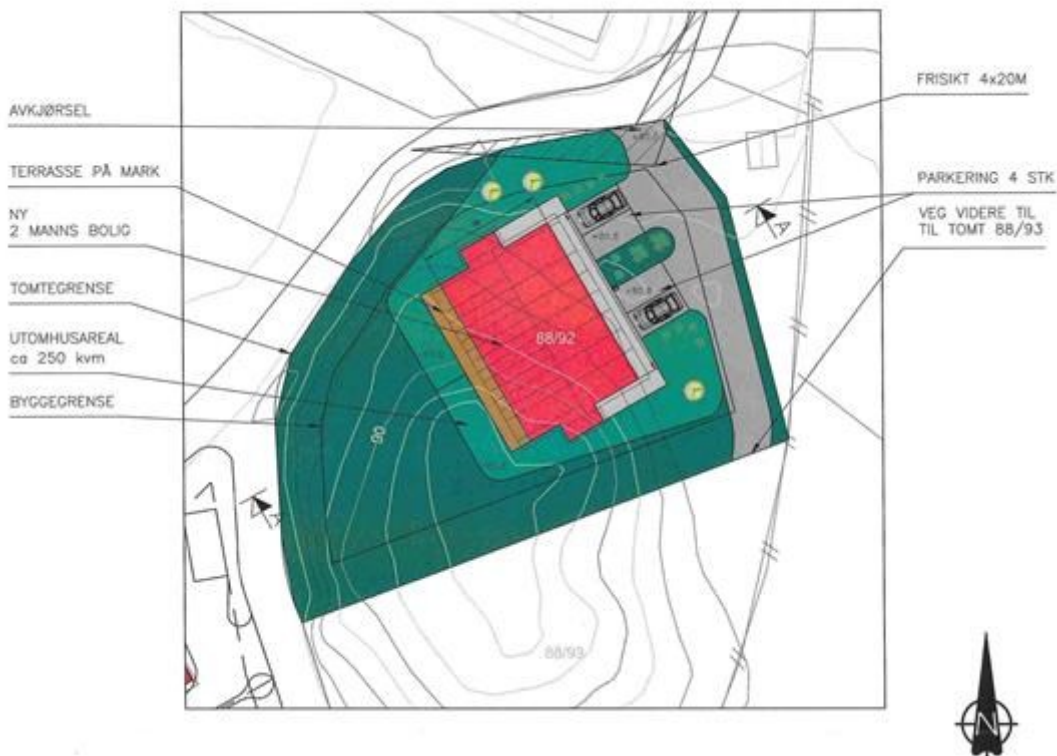
Saksopplysingar:

Bakgrunn

Det føl av plan- og bygningslova (pbl) § 1-6 at tiltak ikkje må vere i strid med plan. I reguleringsplan for Sæbøtunet er omsøkt tomt sett av til arealføremål byggjeområde for frittliggjande bustader. Føremålet med søknaden er å leggje til rette for ein tomannsbustad og dette er ikkje i tråd med reguleringsplan for Sæbøtunet, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon . Dispensasjonssøknaden skal handsamast etter pbl "Kapittel 19. Dispensasjon."



Naboane er varsla slik lova krev, men det er ikkje komme merknader til omsøkte tiltak.



Kart lagt ved søknaden.

Saka er sendt til Fylkesmannen i Hordaland for uttale, men det er på det tidspunkt saka vert skrivi ikkje komme merknadar.

Lovgrunnlag:

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak lov og plan vert vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for ålmenta samt helse, miljø og tryggleik som er vurderingstema.

Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Vurdering:

Slik rådmannen vurderer det vert ikkje føremål med lova og reguleringsplanen sett tilside om ein gjev løyve til bygging som omsøkt. Føremålet med søknaden er å leggje til rette for ein ny tomannsbustad. Søknaden om dispensasjon er grunngeven. Det er endring i frå ein bustad til tomannsbustad på arealet som vert handsama i denne saka.

Kommunen er satt til å forvalte areala og ta omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering av areal som er del av reguleringsplan. Ein plan skal i utgangspunktet gjere utnyttinga av området føreseieleg for naboar og andre

grunneigarar i feltet.

Eigedomen gnr 88 bnr 92 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Sæbø. Landskapet er småkupert og eigedomen ligg høgt. Tomta det er søkt på ligg på ei høgde i landskapet og tiltak her vil komme i konflikt med landskapsomsyn og vil endre kulturlandskapet.

Vedlagt situasjonsplan stetter ikkje reguleringsplanen då den legg opp til innkjøring til bustadene i frå nord og ikkje frå vest.

Føresegnene i reguleringsplanen for Sæbøtunet har mellom anna følgjande punkt:

§ 3.2 Andre felles føresegner

- *Bygga skal vera godt terrengtilpassa. Maksimalt bruksareal pr. eining er 150m², der dette let seg gjere utan store terrenginngrep.*
- *Storleik og utforming på bolig skal tilpassast tomt og den sona tomte er plassert i , jfr. "Miljøhandbok Sæbø".*

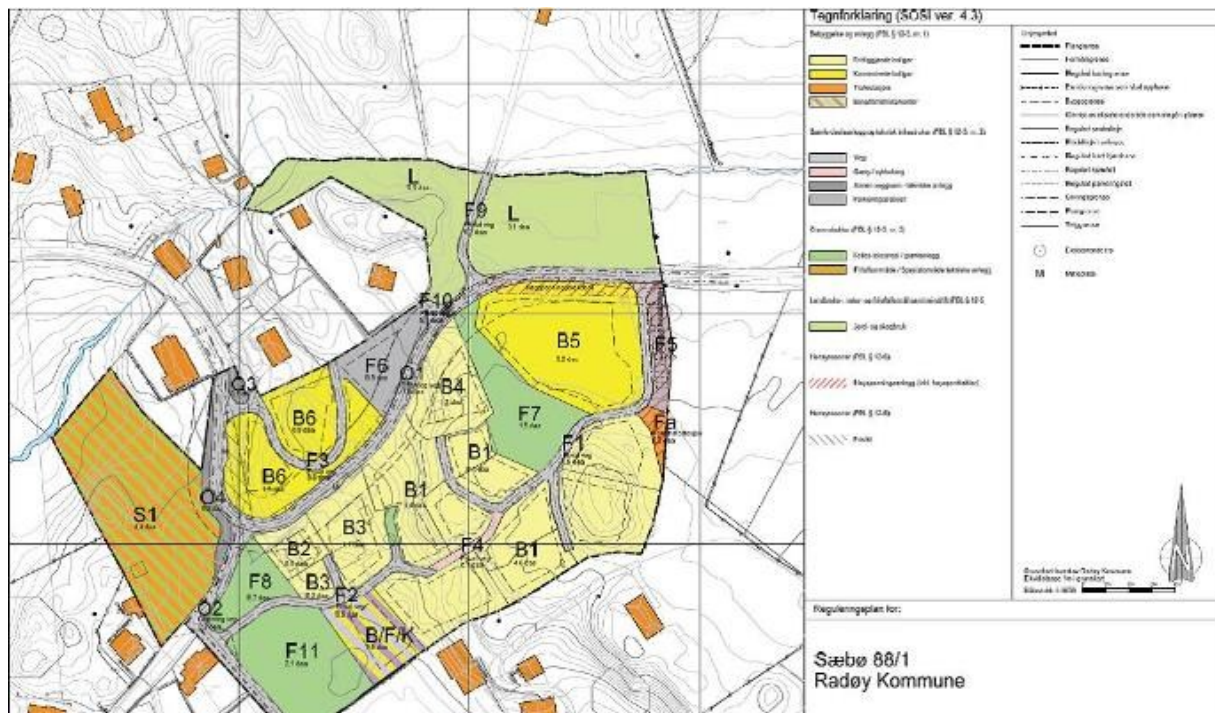
Det vert opp til byggjesakshandsaminga å vurdere desse kriteria og dei vert ikkje vurdert i det vidare her.

Rådmannen tilrår at det vert gjeve løyve til to-mannsbustad, men med vilkår om at plassering, terrengtilpassing, avkjørsle og liknande vert å godkjenne i byggjesaka.

Det er ikkje kjente kulturminne i området.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og omsøkt tiltak er difor ikkje til hinder. Ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til bygging her, men tilgjenge er ikkje å sjå som interessant eller naudsynt no.

Krav om uteopphaldsareal er tilfredsstillt i situasjonsplanen som er sendt inn og i feltet ligg leikeplass F7 rett ved.



Tiltak vil føre til auka privatisering og auka bruk.

Slik rådmannen vurderer søknaden er dette tiltaket framleis innfor føremålet heilårsbustad i eksisterande plan for området.

Hus og parkering er teikna inn innfor byggjegransene som var sett opp i gjeldande reguleringsplan. Rådmannen vurderer det slik at den nye utnyttinga ikkje vil føre til store endringar for bruken av området. Trafikkbelastninga for dei to tomtene vil ikkje verta endra mykje, men det er litt annleis å bu i eit felles hus med ein felles uteplass. Rådmannen vil be om at det vert vurdert tiltak for trafikksikring.

Det er ikkje kome merknader frå naboane som er varsla.

Ein kan ikkje sjå at omsøkt bygging kan ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik.

Omsøkt areal ligg inntil areal som allereie er nytta til veg og bustadhus.

Tiltaket vil isolert sett leggje til rette for tilflytting og det vil vere positivt for bygda.

Radøy kommune kan sjå at det er fordelar for tiltakshavar, men individuelle forhold til søkjar skal normalt ikkje vege tungt i vurdering av dispensasjonssøknadar. Miljøverndepartementet sa i Ot.prp. nr 56 (1984-85) s 101 at individuelle forhold knytt til søkjar berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen sin oppgåve som bygningsmynde skal styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande.

Nasjonale mynde har stramma inn kommunane sine moglegheter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, men rådmannen kan ikkje sjå at denne søknaden kjem i konflikt med overordna mynde sine

rammer og mål.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Saka er sendt til Fylkesmannen i Hordaland. Eit eventuelt positivt vedtak vert sendt regionale styresmakter for klagevurdering.

Konklusjon

Slik rådmannen vurderer momenta over er fordelane større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gjeve dispensasjon.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan