

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
086/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.06.2017
101/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.08.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	16/2500

## 136/114 - Eide - Søknad om dispensasjon for oppføring av 2-mannsbustad og garasje

### Vedlegg:

136/114 - Søknad om dispensasjon med vedlegg  
136-114 reguleringsplan 1-1000  
136-114 reguleringsplan 1-5000  
136-114 ortofoto 1-1000  
136-114 ortofoto 1-5000  
136114 - Eide - Søknad om oppføring av 2-mannsbustad - uttale frå plan  
gnr 136/114 - søknad om avkjørsle  
20151204081847  
504\_56 plankart  
504\_56 reguleringsføresegner  
504\_56\_tf  
Kommuneplanføresegner  
2011003 Områdeplan Valestrand framlegg til reguleringsføresegner  
Vegnorn for Osterøy kommune  
Vegnorn for Osterøy kommune  
Vegnorn for Osterøy kommune  
Vedlegg 1 - Tverrprofil Samleveg  
Vedlegg 2 - Tverrprofil Tilkomstveg  
Vedlegg 3 - Tverrprofil gs og privat veg  
Vedlegg 4 - Frisikt samleveg  
Vedlegg 5 - Frisikt tilkomstveg  
Vedlegg 6 - Frisikt avkjørsle  
Vedlegg 7 - Detaljar for avkjørsle  
Vedlegg 8 - Busslomme  
Vedlegg 9 - Snuplass  
Vedlegg 10 - Rekkverk  
Vedlegg 11 - Sluser  
Vedlegg 12 - Vegoverbygging Samleveg  
Vedlegg 13 - Vegoverbygging Adkomstveg

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande byggegrense til kommunal veg for oppføring av 2-mannsbustad minimum 10,0 meter frå midtlina i kommunal veg, oppføring av garasje minimum 8,0 meter frå midtlina i kommunal veg, og oppføring av mur minimum 7,0 meter frå midtlina i

kommunal veg på gnr. 136, bnr. 114, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.6 og punkt 2.11, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, ved oppføring av 2-mannsbustad på gnr. 136, bnr. 114, Eide, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

### **Plan- og kommunalteknisk utval - 086/17**

#### **PL - behandling:**

Torunn Åsheim, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

**AVRØYSTING** - utsetjing for synfaring

Utsetjing vedteke med 6 røyster (2AP,2FRP,1SP,1KRF) mot 1 røyst (1H)

#### **PL - vedtak:**

"Saka vert utsett for synfaring."

### **Plan- og kommunalteknisk utval - 101/17**

#### **PL - behandling:**

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

-----  
Siren Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg på vegner av FRP/AP/H: "Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande byggegrense til kommunal veg for oppføring av 2-mannsbustad minimum 10,0 meter frå midtlina i kommunal veg, oppføring av garasje minimum 8,0 meter frå midtlina i kommunal veg, og oppføring av mur minimum 7,0 meter frå midtlina i kommunal veg på gnr. 136, bnr. 114, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.6, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, ved oppføring av 2-mannsbustad på gnr. 136, bnr. 114, Eide, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

#### **AVRØYSTING**

##### **ALternativ avrøysting**

Rådmannen sitt framlegg - 0 røyster  
FRP/AP/H sitt framlegg - samrøystes

**PL - vedtak:**

"Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande byggegrensing til kommunal veg for oppføring av 2-mannsbustad minimum 10,0 meter frå midtlinja i kommunal veg, oppføring av garasje minimum 8,0 meter frå midtlinja i kommunal veg, og oppføring av mur minimum 7,0 meter frå midtlinja i kommunal veg på gnr. 136, bnr. 114, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.6, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, ved oppføring av 2-mannsbustad på gnr. 136, bnr. 114, Eide, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

**Saksopplysningar:**

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen.

Tiltakshavar: Øystein Mosevoll, Valestrandsvegen 223, 5281 Valestrandsfossen.

Tiltakshavar er ikkje heimelshavar til eigedomen. Det ligg føre fråsegn frå heimelshavar datert 07.04.2014.

Heimelshavar: Trine Eide Skaar, Eidsgotene 50, 5281 Valestrandsfossen.

Dispensasjonssøknad motteke: 25.10.2016 med tillegg motteke 11.11.2016 og 20.02.2017.

**Tiltak**

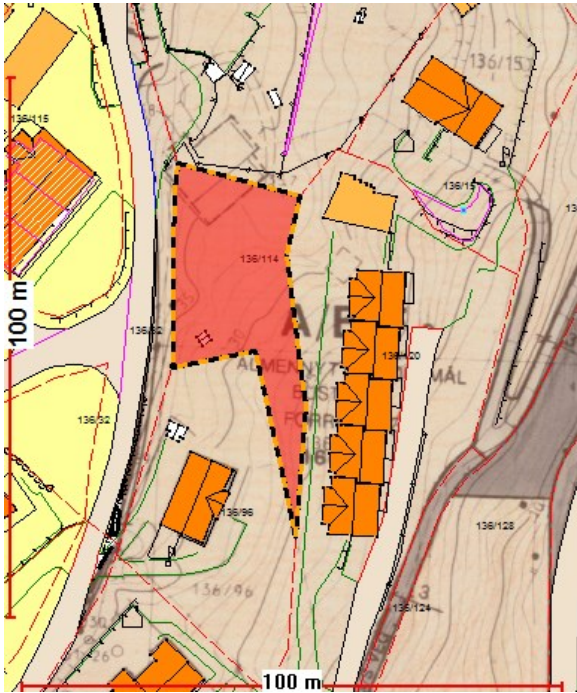
Saka gjeld søknad om oppføring av 2-mannsbustad, garasje og murar på gnr. 136 bnr. 114, Eide.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt, jf. gjeldande delegeringsreglement.

**Planstatus**

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Valestrandsfossen sentrum, arealplan-ID: 504\_56 er definert som område for kombinasjonar almennyttig føremål/bustader/forretning - A/B/F 2.

Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan:



I gjeldande reguleringsplan er det mellom anna krav om at høgdeforholda på naboomtene skal synast ved søknad om byggeløyve, jf. reguleringsføresegn § 2, bokstav b, 2. ledd.

Vidare skal kommunen sjå til at bygg får god form og materialbehandling og at bygg i same felt får einheitleg og harmonisk utforming, jf. reguleringsføresegn § 2, bokstav d, 1. ledd, 1. punktum.

Kommunen kan krevja at det vert utarbeidd detaljert kotert plan for kvart felt eller husgruppe, jf. reguleringsføresegn § 2, bokstav a, 1. punktum. Plan for utbygging skal visa avkøyrslar, terrengbehandling, plassering av bygg, interne vegar, garasjar og parkeringsanlegg m.v.

Kommunen kan vidare krevja å få godkjenna farge på bygningar og takteking, jf. reguleringsføresegn § 2, bokstav d, 1. ledd, 2. punktum, og høgde, farge og utforming av gjerde, jf. reguleringsføresegn § 2, bokstav d, 2. ledd.

Byggeområde for almenntilgjengelege føremål/bustad/forretning/kontor A/B/F 1 og A/B/F 2 skal nyttast til mellom anna ungdomshus, barnehage, bustader og forretning, kontor. Bustadene kan vera einbustader eller småhus, jf. reguleringsføresegn § 8, bokstav a.

Det er i gjeldande plan ikkje fastsett byggegrenser mot veg.

Gnr. 136, bnr. 114 grensar i vest til gnr. 136, bnr. 32, der den kommunal vegen i området ligg.

Utsnitt frå ortofoto:



Spørsmål om byggegrenser mot offentlig veg og tilhøvet til veglova i regulerte område: sjå nettsida til regjeringa <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/sporsmal-om-byggegrenser-mot-offentlig-veg-og-forholdet-til-vegloven-i-regulerte-omrader/id2483900/>

Frå tolkingsuttale av 14.04.2016, siste avsnitt:

"... Det legges derfor fortsatt til grunn at dersom reguleringsplanen ikke har egne byggegrenser, må veglovens byggegrenser på det tidspunkt planen ble vedtatt anses som inkorporert i planen. Søknad om dispensasjon fra disse byggegrensene må da behandles etter plan- og bygningslovens regler om dispensasjon."

I regulert område:

Er det ikke oppgitt byggegrense mot vei i planene? Sjekk hvilket årstall reguleringsplanen din er vedtatt, og finn byggegrensen i tabellen under. Vil du bygge nærmere enn dette, må du søke om dispensasjon.

Du kan lese mer om byggegrense mot offentlig vei i [kapittel 5 i veglova](#).

Tidsrom	Avstand til kommunal vei	Avstand til fylkesvei	Avstand til riksvei	Avstanden måles fra
1912 - 1931	3,5 meter	3,5 meter	3,5 meter	Veikant
1931 - 1938	5,0 meter	5,0 meter	5,0 meter	Veikant
1938 - 1964	7,5 meter	7,5 meter	7,5 meter	Veikant
1964 - 31. juni 1996	12,5 meter	12,5 meter	30,0 meter	Veiens midtlinje
1. juli 1996 - 31. desember 2009	15,0 meter	15,0 meter	50,0 meter	Veiens midtlinje
1. januar 2010 - nå	15,0 meter	50,0 meter	50,0 meter	Veiens midtlinje

Gjeldende reguleringsplan vart vedteken 23.03.1994.

Gjeldende byggegrense til kommunal veg er dermed 12,5 meter.

Det er i søknaden opplyst at minsteavstand til kommunal veg er om lag 7 meter frå senterlinja for

støttemur, og om lag 10,4 meter frå senterlinja for bustadhuset. Minsteavstand for garasje er ikkje opplyst.

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon for oppføring av tiltak nærare kommunal vegmidte enn 12,5 meter.

I reguleringsplan Valestrandsfossen sentrum er det ikkje regulert inn leikeplassar.

Krav til uteareal fylgjer av forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-1:

*"§ 8-1. Uteareal*

*Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. Med uteareal menes opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten."*

Krav til uteoppholdsareal fylgjer av forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-4:

*"§ 8-4. Uteoppholdsareal*

*(1) Uteoppholdsareal skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.*

*(2) Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.*

*(3) Uteoppholdsareal skal utformes slik at fare for personer unngås. Lekearealer skal avskjermes mot trafikk. Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.*

*(4) Byggverk skal etter sin funksjon ha tilstrekkelig uteoppholdsareal.*

*(5) For uteoppholdsareal med krav om universell utforming gjelder i tillegg følgende:*

*a) Opparbeidet areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha et horisontalt felt med fast dekke på minimum 1,6 m x 1,6 m som muliggjør deltakelse og likestilt bruk.*

*b) Opparbeidet utendørs nivåforskjell skal være sikret og/eller merket visuelt og taktilt.*

*c) Stolper, rekkverk mv. skal ha synlig kontrast til omgivelsene.*

*d) Det skal være plass for rullestol der det anlegges sitteplasser.*

*e) Opparbeidet badebass skal være utstyrt eller utformet slik at det er lett å komme ned i og opp av vannet."*

Vidare er det kommuneplanen sin arealdel fastsett krav til leikeareal i kommuneplanføresegn punkt

2.5 og 2.6:

- 2.5 Leikeareal skal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne samt vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5
- 2.6 Det skal setjast av minimum 50 m<sup>2</sup> til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. I områder for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25m<sup>2</sup>. Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5

I tillegg er det fastsett krav til minste uteopphaldsareal i kommuneplanføresegn punkt 2.11:

- 2.11 Dersom ikkje anna er avklara i reguleringsplan skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m<sup>2</sup> per buening. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1

I brev av 20.02.2017 har ansvarleg søkjar synt til at dersom kommunen opprettheld kravet om eige areal til leik og opphald er dette ein søknad om dispensasjon frå kravet, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.6 og 2.11.

### **Grunngjeving**

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at aktuell tomt ikkje grensar til vegen, mellom vegen og tomta ligg det allereie ei buffersone, dersom det i framtida vil verte aktuelt med utviding av vegen vil dette arealet kunne nyttast, tiltaket kjem ikkje i konflikt med omsyn til framtidig utviding av vegen, tiltaket vil ikkje kome i konflikt med vedlikehald, brøyting eller liknande, tiltakshavar får utnytta eigedomen på ein hensiktsmessig måte, tomta er av dei siste i eit etablert byggefelt, det ligg mange andre bygg, murar osv. med tilsvarende avstand eller nærare den kommunale vegen, og tiltaket vil ikkje vere i konflikt med frisktsoner.

Vidare er grunngjeving for dispensasjonssøknad frå kommuneplanføresegn punkt 2.6 og 2.11 mellom anna at det i denne saka er vanskeleg å oppnå opparbeiding av leikeopphaldsareal og uteopphaldsareal kvar for seg ut frå storleiken på tomta, det er gode argument for å slå saman krava, uteopphaldsareal omfattar leikeareal, krava overlappar kvarandre og 100 kvm uteopphaldsareal er tilstrekkeleg til å dekke behovet til både barn og vaksne.

Rådmannen syner elles til mottekne dispensasjonssøknader.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

### **Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteke 25.10.2016 og oppdatert situasjonsplan motteke 20.02.2017.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen skal vere sikra lovleg vassforsyning og avløp og knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Avkøyring til offentleg veg er godkjent av kommunal vegstyresmakt 04.12.2015.

### **LOVGRUNNLAG**

Det fylgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med reguleringsplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.



Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

## VURDERING

Rådmannen legg til grunn at gjeldande reguleringsplan for gnr. 136, bnr. 114 er reguleringsplan for Valestrandsfossen sentrum, arealplan-ID: 504\_56, og at arealet er definert som område for kombinasjonar almennyttig føremål/bustader/ forretning - A/B/F 2.

Rådmannen vurderer at søknad om oppføring av 2-mannsbustad på gnr. 136, bnr. 114, dermed er i samsvar med arealføremålet i gjeldande reguleringsplan.

Kommunen har ikkje motteke teikningar som syner høgdeforholda på nabotomtene, jf. reguleringsføresegn § 2, bokstav b, 2. ledd, og nye teikningar må sendast inn før søknad om løyve til tiltak kan handsamast.

Sidan det ikkje er fastsett eiga byggegrense mot kommunal veg, gjeld byggegrensa i veglova, jf. departementet sin tolkingsuttale av 14.04.2016: "... Det legges derfor fortsatt til grunn at dersom reguleringsplanen ikke har egne byggegrenser, må veglovens byggegrenser på det tidspunkt planen ble vedtatt anses som inkorporert i planen. Søknad om dispensasjon fra disse byggegrensene må da behandles etter plan- og bygningslovens regler om dispensasjon."

Gjeldande reguleringsplan for Valestrandsfossen sentrum arealplan-ID: 504\_56 vart vedteken 23.03.1994, og gjeldande byggegrense til kommunal veg for gnr. 136, bnr. 114 er dermed 12,5 meter.

Det er i søknaden opplyst at minsteavstand til kommunal veg er om lag 7 meter frå midtlina for støttemur, og om lag 10,4 meter frå midtlina for bustadhuset. Minsteavstand for garasje er ikkje opplyst.

Rådmannen vurderer at søknad om dispensasjon gjeld plassering av tiltaka mur om lag 7 meter, garasje 8 meter og 2-mannsbustad 10 meter frå midtlina i kommunal veg.

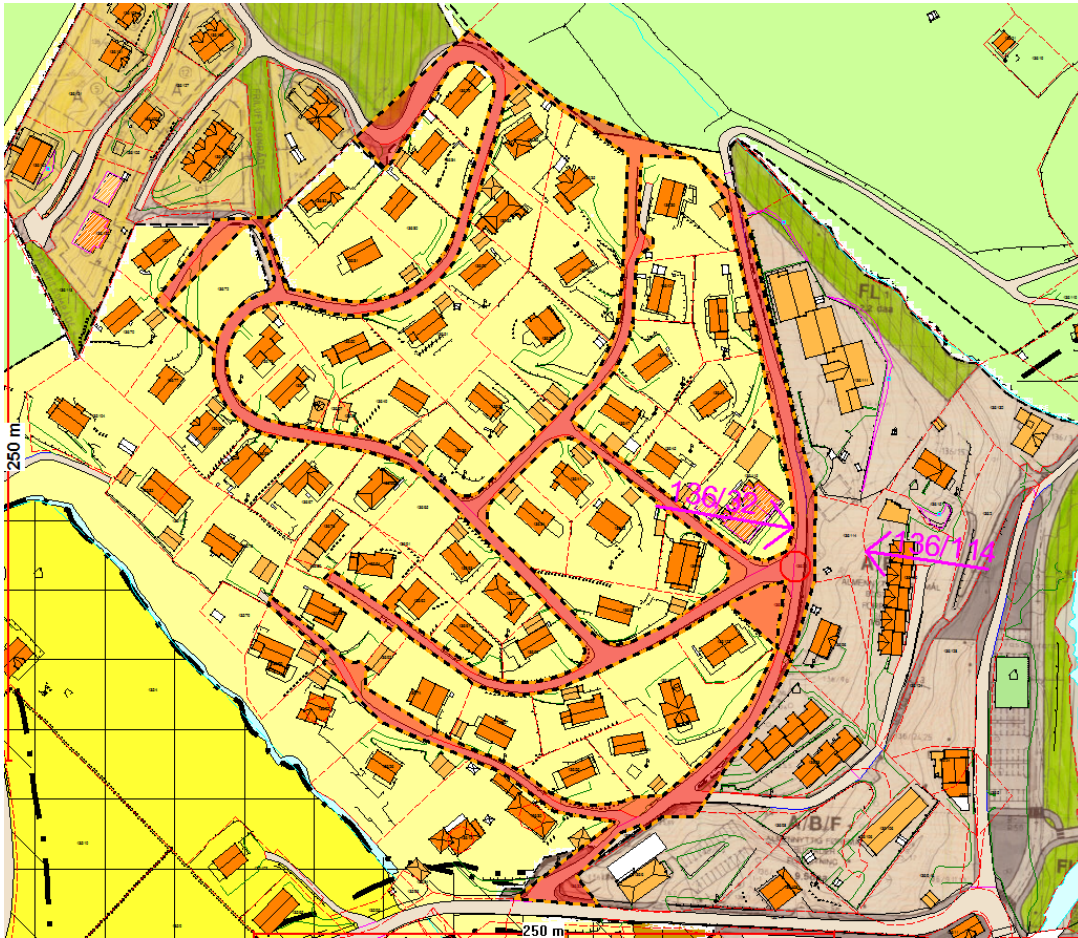
Rådmannen legg gjeldande kommunal vegnorm til grunn for handsaminga.

Målingar på kartet syner at kommunal veg er om lag 4 meter brei, og at det er om lag 5,5 meter frå midtlina i køyrebana til grensa til gnr. 136, bnr. 114.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at tomta ikkje grensar til vegen, og at det mellom vegen og tomta ligg ei buffersone.

Rådmannen kan ikkje sjå at denne påstanden er rett. Gnr. 136, bnr. 114 grensar direkte til gnr. 136, bnr. 32 der den kommunale vegen i området ligg.

Utsnitt som syner gnr. 136, bnr. 32:

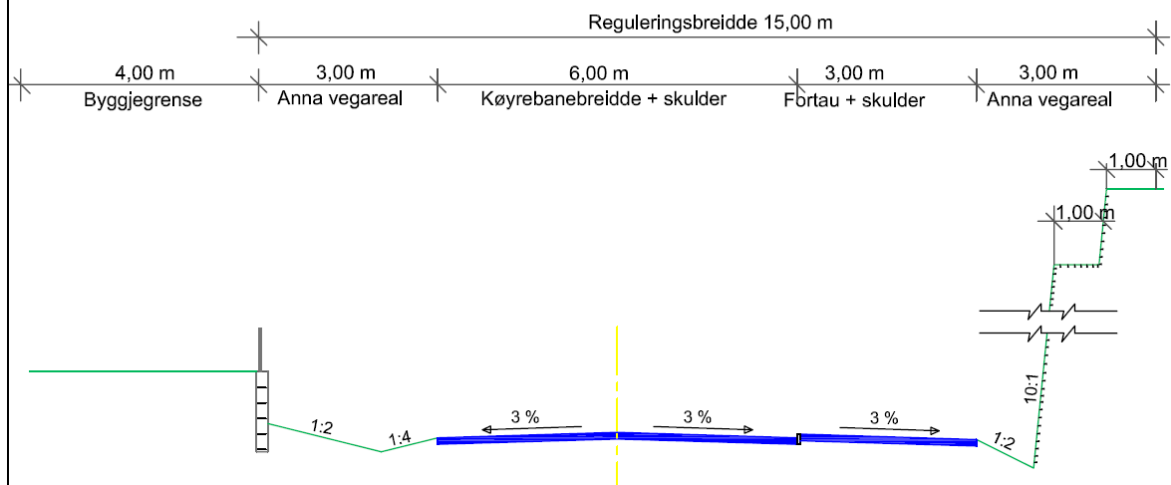


Vegen forbi gnr. 136, bnr. 114 er ein samleveg klasse Sa1, jf. kommunal vegnorm.

Ved regulering av samleveg Sa1 med fortau, skal reguleringsbreidde vere 15,00 meter, jf. vedlegg 1 til gjeldande vegnorm.

Utsnitt frå vedlegg 1 til gjeldande vegnorm:

## Samleveg Sa1 med fortau < 250 bueiningar



Rådmannen legg til grunn at køyrebanebreidde + skulder skal vere 6,00 meter, anna vegareal skal vere 3,00 meter, og byggjegrænse skal vere 4,00 meter, jf. vedlegg 1 til gjeldande vegnorm. Byggjegrænse langs kommunal samleveg vil dermed vere 10,00 meter, dersom det ikkje skal vere fortau og skulder på 3,00 meter.

Det er ikkje fastsett ulik byggegrense for bustad, garasje, terrengmurar og liknande, og rådmannen vurderer at den generelle byggegrensa på 4,00 meter frå anna vegareal dermed gjeld for alle tiltak, jf. vedlegg 1 til gjeldande vegnorm.

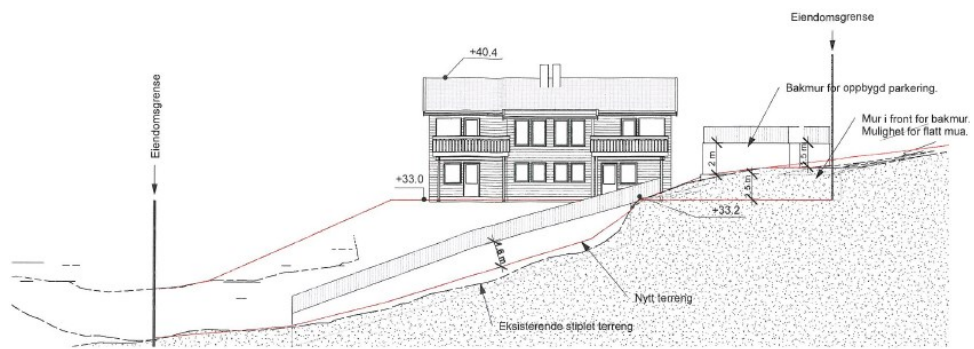
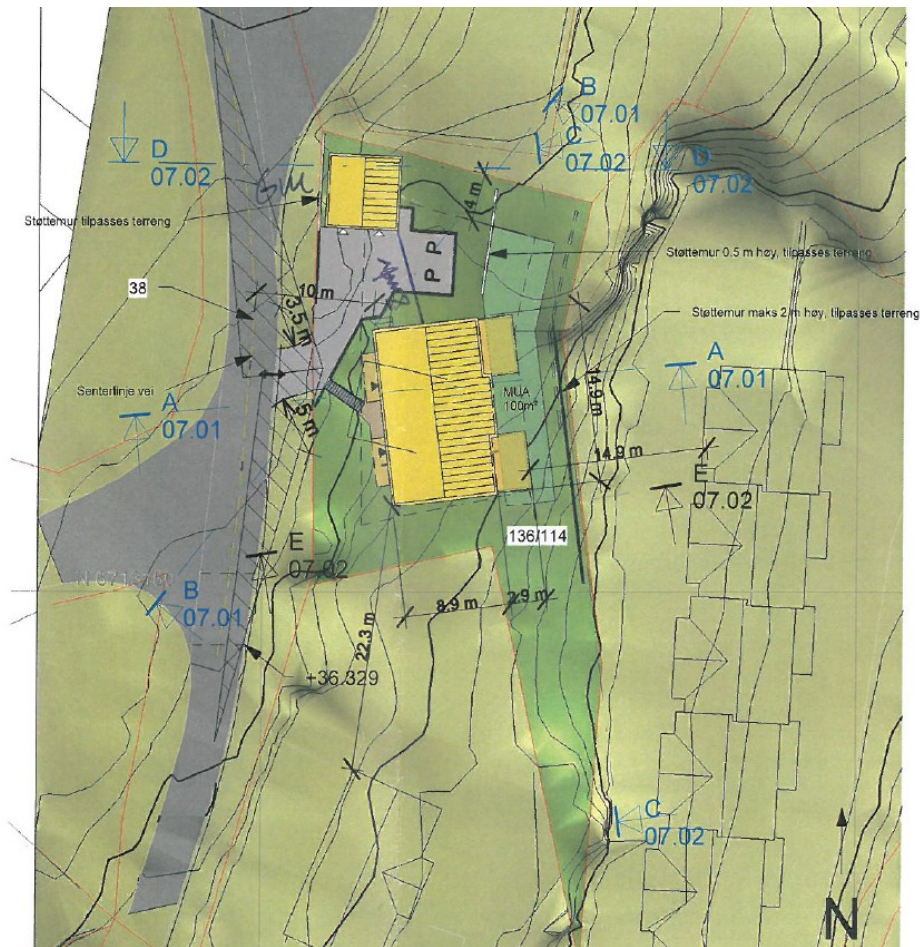
Rådmannen vurderer at det ut frå gjeldande vegnorm med vedlegg kan gjevast dispensasjon til oppføring av 2-mannsbustad og garasje minimum 10,0 meter frå midtlina i kommunal veg.

Det er i den mottekne søknaden synt til at tiltaket gjeld oppføring av 2-mannsbustad og garasje. Mottekne teikningar syner at garasje er søkt plassert om lag 8 meter frå midtlina i kommunal veg.

Kommunen har ikkje motteke fasadeteikningar og planteikning av garasje.

Det er vidare synt til at søknaden omfattar søknad om oppføring av fleire terrengmurar.

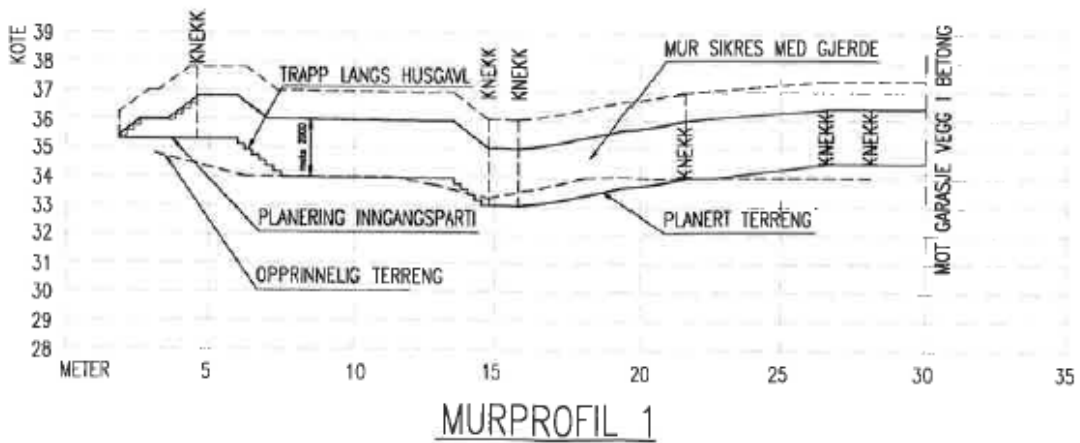
Utsnitt frå situasjonsplan motteke 25.10.2016 syner 3 støttemurar:

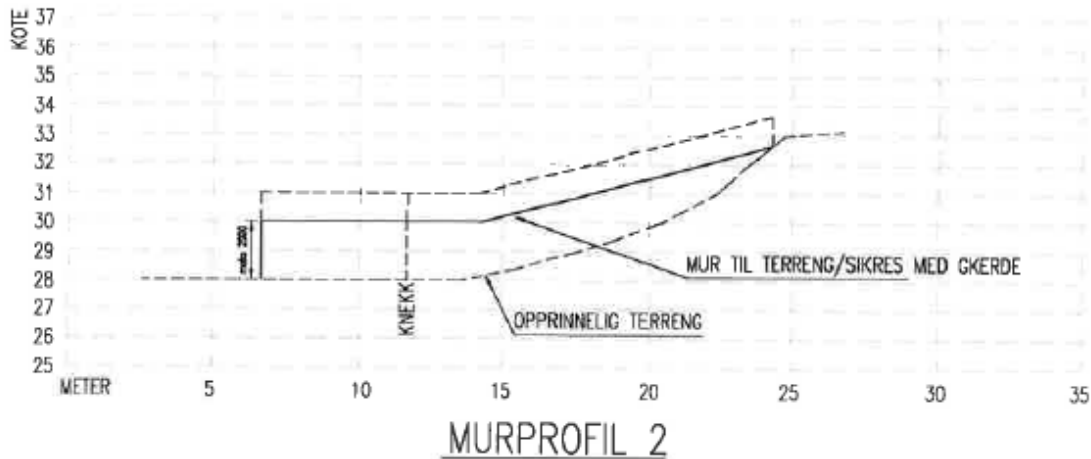


**Snitt C-C**  
1 : 200

Utsnitt frå situasjonsplan motteke 20.02.2017 syner 2 murar:







Rådmannen kan ikkje sjå at det er motteke profilar som syner mur langs grensa til gnr. 136, bnr. 32, og informasjon om minsteavstand frå mur til nabogrensa.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at minsteavstand frå senterlinje veg til forstøtningsmur vil vere ca. 7 meter.

Kommunen har i erklæring av 10.11.2014 samtykka til at det kan oppførast støttemur på gnr. 136, bnr. 114 inntil 1 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 136, bnr. 32.

Rådmannen vurderer at oppføring av støttemur på gnr. 136, bnr. 114 difor må stå minimum 1,0 meter frå nabogrensa til gnr. 136, bnr. 32.

Rådmannen vurderer at anna vegareal 3,00 meter, jf. vedlegg til gjeldande vegnorm tilfredsstillar kravet til brøyting, vedlikehald og liknande. Det kan dermed gjevast dispensasjon til oppføring av støttemur minimum 7,0 meter frå midtlina i kommunal veg.

Før søknad om løyve til oppføring av murar kan handsamast, må det sendast inn 1 situasjonsplan som tydeleg syner plassering alle murar og teikningar som syner alle murprofilar (lengde- og tverrprofilar), jf. forskrift om byggesak § 5-4.

Rådmannen vurderer at dersom det vert gjeve dispensasjon til oppføring av mur minimum 7,0 meter frå vegmidte kommunal veg, og muren skal plasserast minimum 1,0 meter frå nabogrensa til gnr. 136, bnr. 32, kan det òg gjevast dispensasjon til oppføring av garasje minimum 8,0 meter frå vegmidte kommunal veg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå gjeldande byggegrensing til kommunal veg for gnr. 136, bnr. 114 til oppføring av 2-mannsbustad minimum 10,0 meter frå midtlina i kommunal veg, oppføring av garasje minimum 8,0 meter frå midtlina i kommunal veg, og oppføring av mur minimum 7,0 meter frå midtlina i kommunal veg er oppfylt.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på ny vegnorm for Osterøy

kommune.

Rådmannen legg til grunn at krava i forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-1 og 8-4 skal tilfredsstillast ved søknad om oppføring av 2-mannsbustad, dersom kommunen ikkje har gjeve dispensasjon frå delar av krava.

Rådmannen legg vidare til grunn at krava i kommuneplanføresegn punkt 2.6 og 2.11 skal tilfredsstillast ved søknad om oppføring av 2-mannsbustad, dersom kommunen ikkje har gjeve dispensasjon frå delar av krava.

Rådmannen legg til grunn at det ved oppføring av 2-mannsbustad skal setjast av minimum 50 m<sup>2</sup> leikeareal per bustadeining, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.6.

Vidare skal minste uteopphaldsareal vere 50 m<sup>2</sup> per buening, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.11.

Rådmannen legg til grunn at kravet om minst 50 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal per buening i kommuneplanføresegn punkt 2.11 gjeld uavhengig av om busetnaden er frittliggjande eller konsentrert.

Rådmannen legg vidare til grunn at føresegnene i kommuneplanen punkt 2.6 og 2.11 har ulik heimel.

I punkt 2. 6 er heimelen plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5 og i punkt 2.11 er heimelen plan- og bygningslova § 11-10, nr. 1.

Plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5 syner mellom anna til "leke-, ute- og oppholdsplasser", medan plan- og bygningslova § 11-10, nr. 1 syner mellom anna til "uteareal".

Rådmannen vurderer at punkt 2.11 dermed syner til minimum "uteopphaldsareal" i forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-1, og punkt 2.6 syner til minimum areal som er eigna til "lek" i forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-4.

Dersom berre kravet i kommuneplanføresegn punkt 2.6 vert tilfredsstillt, vil ikkje dei andre krava om rekreasjon og aktivitetar for ulike aldersgrupper i forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-4 vere tilfredsstillt. Rådmannen vurderer at kommuneplanføresegn punkt 2.6 og 2.11 difor gjeld kvar for seg, og ikkje overlappar kvarandre. Areala kan knytast saman, men det er viktig at det òg finst uteareal med andre kvalitetar enn leikeareal for å sikre at krava til rekreasjon og aktivitetar for ulike aldersgrupper i forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-4 er tilfredsstillt.

I områderegulering Valestrand sentrum arealplan-ID: 2011003 som er under utarbeiding, er det mellom anna gjort framlegg om å setje av eit område til leikeplass BLK01 rett nord for gnr. 136, bnr. 114, som ligg i område for bustader - konsentrert småhus BKS04.

Utsnitt frå framlegg til områdeplan Valestrand - plankart:





kommuneplanføresegn og gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-1 og 8-4.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande byggegrense til kommunal veg for gnr. 136, bnr. 114 til oppføring av 2-mannsbustad minimum 10,0 meter frå midtlina i kommunal veg, oppføring av garasje minimum 8,0 meter frå midtlina i kommunal veg, og oppføring av mur minimum 7,0 meter frå midtlina i kommunal veg.

Rådmannen rår til at kommunen ikkje gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.6 og/eller punkt 2.11, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6.