

OSTERØY KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saksnr	Sbh
Plan- og kommunalteknisk utval	07.03.2012	013/12	JALA

Saksansvarleg Jarle Landås	Arkiv: GBN-14/379 Objekt:	Sak ID 11/1628
-------------------------------	------------------------------	-------------------

14/379 - HATLAND - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR UTNYTTINGSGRAD - BYGGING AV TILSAMAN 8 EINEBUSTADER FORDELT PÅ 2 REKKJER

Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg AS, Flatevad, 5282 Lonevåg.

Tiltakshavar: Bergan Eigedom AS, Flatevad, 5282 Lonevåg.

Søknaden motteke: 01.07.2011.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

"Det vert gjeve dispensasjon frå Reguleringskartet for reguleringsplan "Lonevåg – Hatland" med TU% = 27% jf. reguleringsføresegna § 1 pkt. 1.6, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Vilkåret for dispensasjon er at reguleringsplanen med infrastruktur vert fylgd.

Byggesøknadane vert handsama administrativt."

07.03.2012 PT-013/12 UTVALET SI HANDSAMING:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FAKTA

Det vert synt til søknad med vedlegg motteke 01.07.2011. Naboar er varsla.

Saka har vore til uttale til offentlege instansar.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Saka gjeld søknad om dispensasjon for utnyttingsgrad i reguleringsplan "Lonevåg . Hatland" vedteken 10.11.1993 i Osterøy heradsstyre. Det har seinare vore fleire reguleringsendringar, men ikkje på dette arealet.

Søknaden gjeld samla utnytting for 2 bygningar med 4 einingar på kvar. Samla utnytting som er søkt utgjer TU% = 27%.

Statens vegvesen har kome med uttale som rører ved tilkomstveg og byggplassering. Dei har påpeika at normalkrava som gjeld i dag ikkje er tilfredsstilt. Vidare krev dei at byggegrensa vert sett til 20 meter. Reguleringsplanen syner 12,5 meter. Ein kan ikkje sjå at Statens

vegvesen har heimel til å endra byggegrensa sjølv om reglane har endra seg. Dette går fram av veglova § 29 1. setning der det står: "*Langs offentleg veg skal det vere byggegrenser fastsette med heimel i denne lova, dersom ikkje anna følgjer av arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.*" Det er ikkje søkt om dispensasjon for tilkome eller byggplassering då dei fylgjer reguleringsplanen, og ein ser difor ikkje denne uttalen som relevant i høve til dispensasjonsvurderinga.

Reguleringsplanen har oppført TU% = 20%. Reguleringsplanen er av eldre dato, og i rullering av kommuneplanen i 2011 vart det i planprogrammet lagt inn at ein skulle:

- "Prioritere bustadbygging i senterområda*
- . Utnytte eksisterande infrastruktur*
- . Fortetting i eksisterande bustadområde."*

Dette går fram av pkt 5.1 i "Planskildring" til kommuneplan (s.34).

Då reguleringsplanen her er av eldre dato, og ikkje oppdatert etter behova som er i dag, vurderar rådmannen at her bør gjevast dispensasjon for TU% på 27%, så lenge reguleringsplanen vert fylgd i høve til tilkome og kommuneplanen sine krav til uteområde vert tilfredsstilt, jf. Reguleringsføresegna § 1 pkt. 1.7, jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 2.6.

Dato for saksutgreiing: 20.02.2012.

Trykte vedlegg: Søknad om dispensasjon av 25.06.2011, Uttale frå Statens vegvesen av 27.10.2011, Foto av bygning som skal rivast, Reguleringsplan, Situasjonsplan, Fasadeteikningar og diverse profilar.