

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
118/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	27.09.2017
128/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.10.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marlene Sørli	17/1562

13/20 - Lone - Søknad om dispensasjon - garasje, hobbyverkstad og loftstove

Vedlegg:

13-20 ortofoto 1-1000
13-20 ortofoto 1-5000
13-20 reguleringsplan 1-1000
13-20 reguleringsplan 1-5000
Vedlegg I-1 Uttale Statens Vegvesen
Vedlegg B-1 Søknad om dispensasjon
Vedlegg D1 - Situasjonsplan
Vedlegg E-3 3D-Nye fasader garasje
Vedlegg E-4 Plan og snitt takoverbygg
Vedlegg E-5 fasader takoverbygg
Vedlegg E-2 Garasje - fasader
Vedlegg E-1 Garasje - Plan og snitt

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn punkt 2.8 jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 punkt 1, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, for oppføring av tilbygg til einebustad og oppføring av frittliggjande garasje, hobbyverkstad, loftsstove på gnr. 13 bnr. 20, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt til Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 118/17

PL - behandling:

Atle Solberg, H, tok opp ugildskap for sitt vedkomande då sonen eig Byggmester Solberg AS - Turid B. Njåstad, SP, møtte som vara - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Torunn Åsheim, AP, overtok som møteleiar, jfr. vedtak i starten om val av setjemøteleiar.

AVRØYSTING - gildskap

Atle Solberg vart samrøystes kjend ugild. Vedtaket vart gjort i medhald av fvl. § 6, 1. ledd, bokstav b er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en

forvaltningssak når han er i slekt eller svogerskap med en part i opp- eller nedstigende linje eller i sidelinje så

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

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 128/17

PL - behandling:

Før møtet vart det halde synfaring for utvalet.

Atle Solberg, H, tok opp spørsmål om ugildskap for sitt vedkomande då sonen eig Byggmester Solberg AS - Åshild Rød, V, møtte som vara - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Nestleiar Øyvind litland, AP, overtok som møteleiar

AVRØYSTING - gildskap

Atle Solberg vart kjend ugild med 6 røyster (2AP, 1H,1V,1KRF) mot 1 røyst (1FRP)

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn punkt 2.8 jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 punkt 1, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, for oppføring av tilbygg til einebustad og oppføring av frittliggjande garasje, hobbyverkstad, loftsstove på gnr. 13 bnr. 20, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt til Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering."

Saksopplysningar:

Tiltakshavar: Bjarte Revheim, Lonanaset 2, 5282 Lonevåg.

Ansvarleg søkjar: Byggmester Solberg AS, Kleivelandsvegen 53, 5281 Valestrandsfossen.

Dispensasjonssøknaden motteke: 16.06.2017 med tillegg motteke 28.06.2017 og 07.08.2017.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av takoverbygg til einebustad og oppføring av garasje, hobbyverkstad, loftsstove 7 meter frå kommunal veg og 11 meter frå fylkesveg på gnr. 13

bnr. 20.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Lonevåg sentrum arealplan_ID: 504_54a og i reguleringsendring Lonevåg sentrum gnr.13 bnr. 86 og 25 m. fl. arealplan-ID: 20081300 er definert som byggeområde bustad. Maksimum utnyttingsgrad er i plan fastsett til å vere 20 % TU (BRA).

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegn punkt 2.8 jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1 om utnyttingsgrad og veglova § 29 om byggjegrænse langs kommunal- og fylkesveg.

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er mellom anna at eksisterande bustadhus, uthus og parkeringsareal utgjør i dag 29,6 % BRA. Ved nye tiltak vert utnyttingsgraden 38,7 % BRA. Om ein reknar utnyttingsgrad etter BYA% vert det ein utnyttingsgrad på 26,2 % BYA. I reguleringsplanar av nyare dato som nyttar BRA% er det på tilsvarande reguleringsføresmål gjeve ein BRA% på 45 %. Garasjen vil få ein kortare avstand til senter fylkesveg enn 50 meter, samt kortare avstand til kommunal veg enn 15 meter. Garasjen vil verte plassert på dagens planerte nivå, og vil dermed ikkje få negativ konsekvens for eksisterande siktsoner og for brukarar av vegen.

Det vert elles vist til søknad motteke 16.06.2017 og supplert 28.06.2017 og 07.08.2017.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statens vegvesen. Det ligg føre slik uttale datert 18.05.2017:

"Byggjegrænsa skal ta i vare omsynet til trafikktrygging, vedlikehald og drift av vegnettet, arealbehov ved utviding av vegen og miljøet langs vegen.

Det er søkt om å oppføre garasje med næraste bygningsdel 11 meter frå vegmidte på fylkesveg. Tiltaket ligg om lag 7 meter frå vegmidte på kommunal veg.

I reguleringsplanen er det ikkje synt byggjegrænse mot veg, men det er eigen føresegn jf. § 2.6 som seier "Der det ikkje er vist byggjegrænser, gjeld områdegrænsene tilsvarande. Det kan sjå ut til at denne føresegna er henta frå den eldre planen for Lonevåg sentrum, men det kjem ikkje fram kva som er meint med omgrepet "områdegrænse". I den eldre planen kan det sjå ut til at det også synt byggjegrænse langs veg i plankartet. Tiltaket ligg i eit kryss mellom to offentlege vegar, noko som normalt skjerpar utstrekning av byggjegrænsa.

Statens vegvesen stiller spørsmål med korleis byggjegrænsene som fastsett i reguleringsplanen skal tolkast i dette tilfellet, og særleg kva som er meint med "områdegrænse".

Vi er kjent med at det er fleire pågåande planarbeid for området. Det skal meldast oppstart av områdeplan for Lonevåg sentrum, som mellom anna skal ha fokus på trafikktryggleik og tilbod til mjuke trafikantar. Vi meiner at det er viktig at det ikkje vert opna av tiltak som kan vere til

hinder som heilskapeleg planlegging av området.

Vi har ikkje merknad til den del av søknad som gjeld takoverbygg. Vi er samstundes kritisk til oppføring av garasje for nære fylkesveg og vegkryss."

Det vert elles vist til uttalen datert 18.05.2017.

Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 14.04.2017.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal vere sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøforhold

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer 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 ulempene, 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 leggjast 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

Privatrettslege tilhøve

Rådmannen legg til grunn at kommunen i vedtak av 26.05.2016 saknr. 156/16 har gjeve løyve til frådelling av tilleggsareal til gnr. 13, bnr. 20, og at delar av tiltaket er søkt oppført på tilleggsarealet.

Kommunen har motteke stadfesting frå Statens vegvesen om at privatrettslege tilhøve er tilfredsstillt for oppføring av tiltak på omsøkt stad, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Uttale frå anna styresmakt

I uttalen frå Statens vegvesen datert 18.05.2017 er vegvesenet kritiske til oppføring av garasje, hobbyverkstad, loftsstove på gnr. 13 bnr. 20. Statens vegvesen syner til reguleringsplan for Lonevåg sentrum arealplan-ID: 504_54a og stiller spørsmål om korleis byggjegransene er fastsett og kva som meinast med områdegrensar.

Dispensasjonssøknad

Rådmannen legg til grunn at søknad om dispensasjon gjeld for oppføring av takoverbygg til einebustad og oppføring av garasje, hobbyverkstad, loftsstove på gnr. 13 bnr. 20.

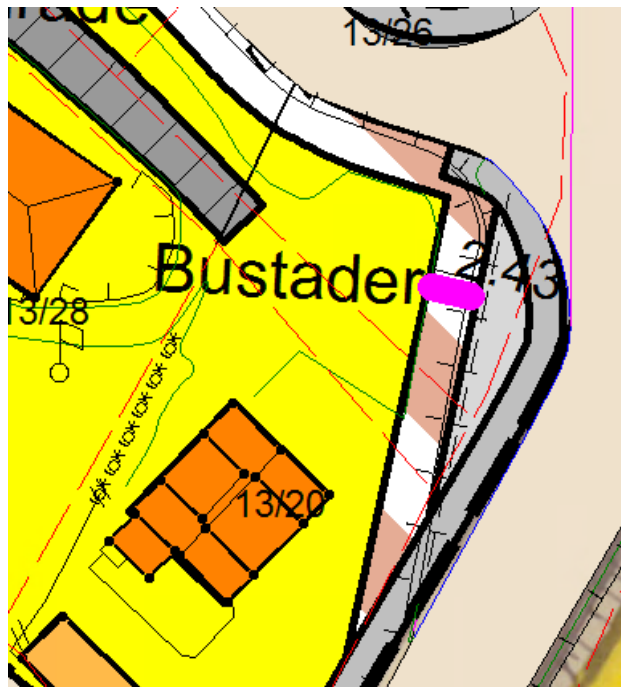
Byggjegrænse til veg

I reguleringsplan for Lonevåg sentrum arealplan-ID: 504_54a er dei ulike føremåla i planen omtalt som "område". Rådmannen legg difor til grunn at områdegrensar er meint som føremålsgrænser.

På situasjonskartet (sjå Figur 1) er det synt til ein avstand på 2,4 meter frå garasjen til kant. Den same avstaden er synt i reguleringsendring for Lonevåg arealplan-ID: 20081300 (sjå Figur 2) for området regulert til anna vegføremål. Rådmannen vurderer difor at tiltaket ligg innafor arealføremål bustad i reguleringsendring for Lonevåg. I reguleringsendring for Lonevåg er det regulert inn anna vegføremål for å ta vare på frisktsoner til vegkryss. Rådmannen vurderer difor at tiltaket ligg innanfor føremålsgrænse og byggjegrænse i plan og at frisktsoner som er regulert inn i planen er teke vare på.



Figur 1. Situasjonskart.



Figur 2. Reguleringsplan.

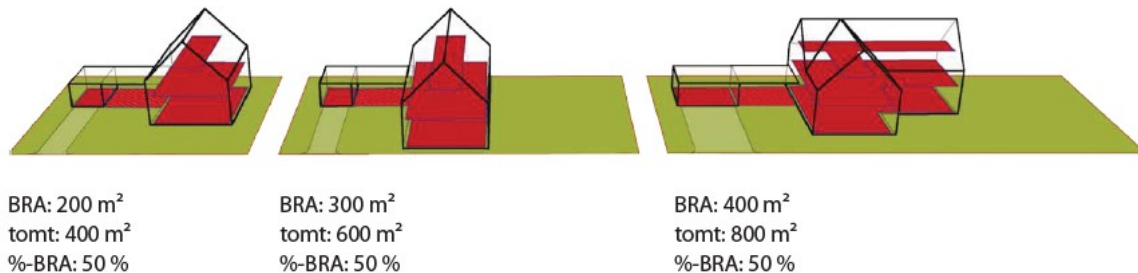
Rådmannen legg til grunn at omsynet bak byggjegrensa mellom anna er å ta vare på trafikktryggleik, vedlikehald og drift av vegnettet, arealbehov ved utviding av vegen og miljøet langs vegen. Ved fastsetting av byggjegrensa i plan er omsynet bak byggjegrensa vurdert og teke vare på. Rådmannen vurderer difor at når tiltaket ligg innanfor byggjegrensa i plan og at omsynet bak byggjegrensa er teke vare på.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at byggjegrensa til offentleg veg er fastsett i reguleringsplan, og at dermed ikkje er krav om dispensasjon frå veglova § 29, jf. veglova § 29, 1. ledd, 1. punktum.

Utnyttingsgrad

Rådmannen legg til grunn at maksimum utnyttingsgrad for gnr. 13, bnr. 20 er fastsett 20 % TU (BRA), jf. gjeldande reguleringsplan.

Total utnyttingsgrad (TU) er det same som bruksareal (BRA). Figur 3 syner kva som er meint med bruksareal.

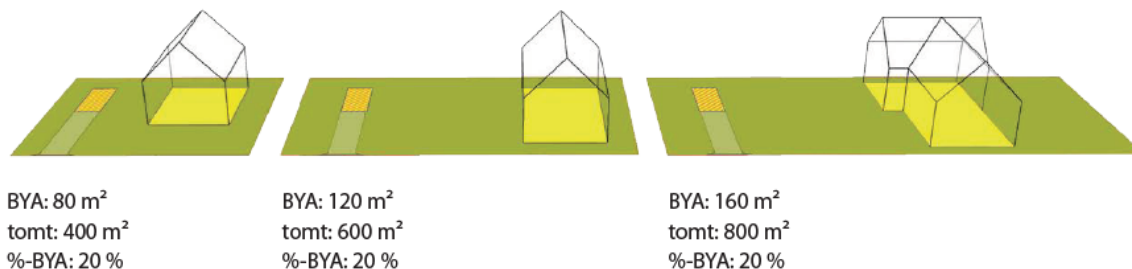


Figur 3. Raude flater syner kva som vert rekna med i bruksareal (BRA).

Det er i søknaden mellom anna synt til at det i nyare planar kor det er brukt BRA for å rekne ut utnyttingsgrad er fastsett ein utnyttingsgrad på rundt 45 % BRA i tilsvarende reguleringsføre mål.

Det er i søknaden opplyst at eksisterande utnyttingsgrad er på 29,6 % BRA, og at det ved oppføring av nye tiltak vil ny utnyttingsgrad kome på 38 % BRA.

I kommuneplan er det brukt bygd areal (BYA) for utrekning av utnyttingsgrad. I kommuneplanen er det fastsett at maksimum utnyttingsgrad er på 25 % BYA der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.4. Figur 4 syner kva som er meint med bygd areal.



Figur 4. Gule flater syner kva som vert rekna med i bygd areal (BYA).

I søknaden er det opplyst at om ein reknar ut BYA % vil samla utnyttingsgraden ved oppføring av nye tiltak kome på 26,2 % BYA.

Forvaltningspraksis i kommunen har i enkelte tilfelle der reguleringsplanen er gamal vore å gje dispensasjon til høgare utnyttingsgrad enn gjeldande reguleringsplan. Vidare har kommunen i enkelte tilfelle gjeve dispensasjon frå maksimum utnyttingsgrad 25 % BYA i kommuneplanføresegn punkt 1.4.

Rådmannen vurderer at auka utnyttingsgrad til 26,2 % BYA er eit mindre avvik frå kommuneplanføresegn punkt 1.4, og innanfor det som det i liknande tilfelle har vore gjeve dispensasjon til.

Rådmannen vurderer vidare at maksimum utnyttingsgrad på 20 % TU (BRA) er lågt for bustadtomter,

og særers lågt for små bustadtomter.

Rådmannen vurderer at det for gnr. 13, bnr. 20 difor kan gjevast dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad. 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 forvaltningspraksis i kommunen og storleik på eigedom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegn punkt 2.8 jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 punkt 1 er oppfylt.

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 og 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 det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsføresegn punkt 2.8, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1 for oppføring av takoverbygg som tilbygg til eksisterande einestad og oppføring av frittliggjande garasje, hobbyverkstad, loftsstove på gnr. 13 bnr. 20.