

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
110/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/2953

145/136 Reigstad Nordre - Søknad om endra dispensasjon for oppføring av 5 frittliggende einebustader

Vedlegg:

145/136 søknad om endra dispensasjon med ny situasjonsplan

Teikningar.pdf

145/136 Nordre Reigstad - Løyve til avkøyrsløp frå kommunal veg - dispensasjon frå byggjegrænse langs kommunal veg

Sakspapir - 145/136 - Nordre Reigstad - Søknad om dispensasjon - oppføring av 3 tomannsbustader

Søknad om dispensasjon

145-136 - Situasjonsskart

145-136 kommuneplan 1-1000

145-136 - kommuneplan 1-5000

145-136 ortofoto 1-1000

145-136 ortofoto 1-5000

145-136 skråfoto 2012

145-136 artskart

145-136 naturbase

145/136 - Reigstad Nordre - Kommentar til dispensasjonssøknad

145/136 - Nordre Reigstad - kulturminnefagleg fråsegn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 og maksimum utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5, jf. plan- og bygningslova §§ 1-6, 11-6 og 11-9 nr. 1 og 5 til oppføring av 5 einebustader med maksimum utnyttingsgrad 30 % BYA på gnr. 145, bnr. 136, Reigstad, jf. § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Tiltaka elles skal vere i samsvar med gjeldande plan ved søknad om løyve til tiltak, jf. pbl §§ 1-6, 11-6 og 12-4.
- Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn detaljert utomhusplan som tek omsyn til lokalklima og terrengtilpassing, og som syner utomhusareal, dokumentert tilgjenge med maksimum stigning 1:12 til opparbeidd ute- og opphaldsareal og kva tre som skal takast vare på. Det må utarbeidast fotomontasje som illustrerer tiltaka, plasseringa og omkringliggjande busetnad.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 110/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 og maksimum utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5, jf. plan- og bygningslova §§ 1-6, 11-6 og 11-9 nr. 1 og 5 til oppføring av 5 einebustader med maksimum utnyttingsgrad 30 % BYA på gnr. 145, bnr. 136, Reigstad, jf. § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Tiltaka elles skal vere i samsvar med gjeldande plan ved søknad om løyve til tiltak, jf. pbl §§ 1-6, 11-6 og 12-4.
- Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn detaljert utomhusplan som tek omsyn til lokalklima og terrengtilpassing, og som syner utomhusareal, dokumentert tilgjenge med maksimum stigning 1:12 til opparbeidd ute- og opphaldsareal og kva tre som skal takast vare på. Det må utarbeidast fotomontasje som illustrerer tiltaka, plasseringa og omkringliggjande busetnad.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 145, bnr. 136, Nordre Reigstad.

Tiltakshavar: Vestlandshus Mjelde AS.

Ansvarleg søkjar: Vestlandshus Mjelde AS.

Dispensasjonssøknad motteke: 09.10.2018.

Tidlegare handsaming

Plan- og kommunalteknisk utval handsama søknad om dispensasjon i møte 19.10.2016 saksnr.

086/16 og gjorde fylgjande dispensasjonsvedtak:

"Det vert gjeve dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.1 og maksimum utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.4, jf. plan- og bygningslova §§ 1-6, 11-6 og 11-9 nr. 1 og 5 til oppføring av 3 tomannsbustader med maksimum utnyttingsgrad 37 % BYA på gnr. 145, bnr. 136, Reigstad, jf. § 19-2 på fylgjande vilkår:

- *Tiltaka elles skal vere i samsvar med gjeldande plan ved søknad om løyve til tiltak, jf. pbl §§ 1-6, 11-6 og 12-4.*
- *Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn detaljert utomhusplan som tek omsyn til lokalklima og terrengtilpassing, og som syner utomhusareal, dokumentert tilgjenge med maksimum stigning 1:12 til opparbeidd ute- og opphaldsareal og kva tre som skal takast vare på. Det må utarbeidast fotomontasje som illustrerer tiltaka, plasseringa og omkringliggjande busetnad."*

Saka gjeld

I samband med prosjekteringa vurderte tiltakshavar/ansvarleg føretak at det er betre med 5 einebustader enn 3 tomannsbustader på tomta.

Kommunen har difor motteke søknad om endra dispensasjon frå oppføring av 3 tomannsbustader til 5 einebustader.

Sidan kommunen har revidert kommuneplanføresegnene vert det i tillegg bede om at tilvisinga i vedtaket vert oppdatert.

Grunngjeving for endra dispensasjonssøknad er mellom anna at prosjektet vert lettare å bygge ut, ein slepp mellom anna å gå langt inn i skråninga bak, og resultatet vil framstå som lettare og meir urørt når det er ferdig utbygd. I nabolaget er det hovudsakleg einebustader og det høver difor best med einebustader på tomta. Einebustader gjev betre bukvalitet og marknaden for rekkehus og leilegheiter byrjar å verte metta.

Rådmannen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla på nytt i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.

Det ligg ikkje føre nye merknader frå nabo.

Vatn og avlaup (VA)

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

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunale vass- og avlaupsleidningar 30.11.2017.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak av 06.09.2018 saknr. 004/18.

Det er vidare gjeve dispensasjon frå byggjegrrensa langs kommunal veg til oppføring av 5 nye einebustader på gnr. 145, bnr. 136 minimum 10,5 meter frå vegmidte kommunal veg til næraste bygningsdel, jf. veglova § 30, jf. § 29.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde bustad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen sitt vedtak av 19.10.2016 saksnr. 086/16 vart sendt til regionale styresmakter med

klagerett. Kommunen mottok ikkje klage på vedtaket. Kommunen legg til grunn at det ikkje er trong om å sende søknad om endra dispensasjon til uttale før kommunen handsamar søknaden.

Tiltak

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

Vurdering

Dispensasjon

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Rådmannen legg reviderte kommuneplanføresegner til grunn for handsaminga, jf. plan- og bygningslova § 11-6. Dersom kommunen skal endre tidlegare dispensasjonsløyve er det dermed nødvendig å oppdatere tilvisinga til kommuneplanføresegnene i vedtaket. Rådmannen vurderer at dette ikkje er ei realitetsendring av tidlegare vedtak, sidan innhaldet i reglane ikkje er endra, og finn ikkje grunn til å handsame dette som ein endringssøknad. Det vert difor lagt til grunn at der det i tidlegare vedtak er synt til kommuneplanføresegn punkt 1.1, skal tilvisinga no endrast til punkt 1.2, og der det tidlegare er synt til punkt 1.4, skal det no synast til punkt 1.5.

Søknad om endra dispensasjon gjeld dermed endring av tidlegare dispensasjonsløyve frå 3 tomannsbustader til 5 einbustader.

Det er i motteken søknad mellom anna synt til at utnyttingsgraden er redusert til 28 % BYA.

Rådmannen legg til grunn at det beste hadde vore om det hadde vorte utarbeidd ein reguleringsplan for bustadområde på Nordre Reigstad, slik at ein hadde fått ei heilskapleg vurdering av kva type bustader som skal byggjast kvar, utnytting av eigedomane, plassering av bygningar, leikeareal, tilkomstveg, fortau med vidare.

Sidan det tidlegare er gjeve dispensasjon til oppføring av tiltak på gnr. 145, bnr. 136 vurderer rådmannen at endringa er så liten frå tidlegare vedtak, og tilpassinga til tomte er i samsvar med føresetnadene i tidlegare vedtak, at omsyna i føremålsreglane i lova og omsynet bak regelen ikkje vert råka ved endringa.

Ulemper ved endringa er at fortettinga vert mindre enn tidlegare fastsett.

Fordelar med endringa er at utnyttinga av tomte vert lågare enn tidlegare fastsett, og dermed meir i samsvar med gjeldande kommuneplan enn tidlegare.

Sidan endringa berre er ei bustadeining mindre enn tidlegare fastsett, vurderer rådmannen at det berre i mindre grad bør leggjast vekt på ulempene ved endringa.

Sidan utnyttingsgraden er redusert til om lag 28 % BYA vurderer rådmannen at

dispensasjonsvedtaket kan endrast på dette punktet òg, slik at maksimum utnyttingsgrad vert fastsett til 30 % BYA.

Rådmannen legg vidare vekt på at tilhøvet til veglova er løyst. Det er gjeve løyve til 4 nye avkøyrslar frå kommunal veg til gnr. 145, bnr. 136, og det er gjeve dispensasjon frå byggjegransa langs kommunal veg til oppføring av 5 nye einebustader minimum 10,5 meter frå vegmidte til næraste bygningsdel.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at spørsmålet om dispensasjon frå plankravet og auka utnyttingsgrad er tidlegare avgjort i plan- og kommunalteknisk utval i møte 19.10.2016 saksnr. 086/16.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å endra tidlegare dispensasjonsløyve er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen gjev endra dispensasjon frå oppføring av 3 tomannsbustader til 5 einebustader på gnr. 145, bnr. 136.