

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
040/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.04.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	19/216

Byggesak GBNR 136/127 Eide - Søknad om løyve til tiltak -dispensasjon - oppføring av tomannsbustad

Vedlegg:

D-1 - situasjonskart

B-1

136/127 - Merknad til nabovarsel

136/127 Eide - Ortofoto

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Kommunen gjev dispensasjon frå områdeplan Valestrand Sentrum for omsøkt carport utanfor byggegrense mot veg slik som omsøkt, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

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 ulemperne.

Vilkår:

Tiltakshavar må tole eventuell skade på tiltak som følgje av vanleg vegvedlikehald.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 040/19

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke (2H,2AP,2KRF,1FRP)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå områdeplan Valestrand Sentrum for omsøkt carport utanfor byggegrense mot veg slik som omsøkt, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

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 ulemperne.

Vilkår:

Tiltakshavar må tole eventuell skade på tiltak som følge av vanleg vegvedlikehald.

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. 136 bnr. 127, Eide.

Tiltakshavar: Tore Worren

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense i plan mot veg på carport.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 136 bnr. 100 ved brev av 21.01.2019:

"Fra

Galina Gradinari

Eide 80

5281 Valestrandsfossen

Vedrørende byggesak går og bruksnr 136/127

Viser til rekommandert sending fra Arkoconsuls på vegne av Tore Warren som ønsker å bygge en tomanns bolig med tilhørende garasjer.

Mine innvendinger til søknaden er: Garasjer er for nær min tomtegrense. Bygget er stort og tror det overstiger utnyttelsesgraden som kommunen har.

Forventer kommunen følger regelverk og lover for bygging og skal der bygges garasje så nær så forventer jeg at der benyttes ikke brennbare materialer i garasje.

Med vennlig hilsen

Galina Gradinari"

Garasje under 50 m² kan byggast 1 meter frå nabogrense, her er ikkje krav om ekstra brannsikring etter . Avstand i søknad er på 1,4 meter.

Vatn og avlaup (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentlege vass- og avlaupsleidningar.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkøyrsløse til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

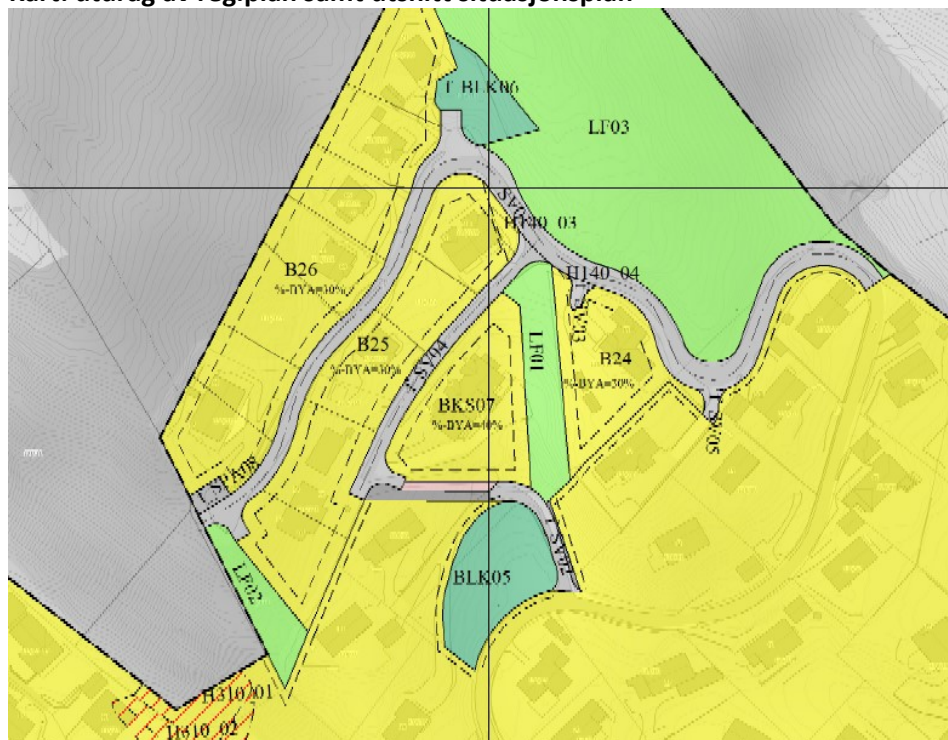
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplanplanen for Valestrand sentrum er definert som bustad .

Føresegn:

2.7 I område B0 til B20 og B22 til B38 er det tillate å føre opp eine- eller tomannsbustad.

Kart: utdrag av reg.plan samt utsnitt situasjonsplan





SITUASJONSPLAN GNR.136, BNR.127, EIDE, ØSTERØY KOMMUNE

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg for ein av dei tre carportane nord for omsøkt bustad.

Det har tidlegare vore søkt om tiltak på denne tomte, det vart då gjeve avslag på søknad om dispensasjon for tomteutnytting over 30% BYA.

Tomteutnytting vart etter spørsmål frå kommunen rekna på ny med reviderte teikningar og vist slik:
"Viser til brev i ovennevnte sak vedrørende spørsmål om utnyttingsgrad på det omsøkte tiltaket.

Vi har beregnet utnyttingsgrad med utgangspunkt i bygningskropp til og med søylepunkt på de

to tilhørende terrassene, som vist på vedlagte tegninger. Utkraving fra søylepunkt er under 1 meter og således ikke med i beregning av utnyttingsgrad, jfr. veileder til grad av utnytting.

Samlet BYA på bygget blir etter dette 105,7 kvm. se vedlegg. Det betyr at vi kommer til en enda

lavere utnyttingsgrad enn den omsøkte summen på 141,7 kvm.

Vi legger ved nytt skjema A-1 som viser ny beregning og %BYA for tiltaket. Areal byggesak blir

samlet 137,1 kvm. – tilsvarende 28,71 % BYA.

*Vi har da tatt utgangspunkt i 105,7 kvm. pluss 30 kvm. til carport (4 * 7,5 kvm.).*

PS: Terrassene står oppført med 10 kvm. Dette er selvsagt kun faktisk areal (inkl. areal utover søylepunkt) og ikke netto beregnet BYA."

Kommunen legg denne utrekninga til grunn for søknad.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

"Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med å regulere inn byggegrense mot vei er å sikre areal for fremtidig drift og vedlikehold av veilegemet, f. eks. til brøyting om vinteren. Videre vil en sikre areal for fremtidig utvidelse av veien dersom det skulle bli nødvendig.

Hensynene bak veilovens byggegrense og byggegrense fastsatt i reguleringsplan må i denne sammenheng anses å være sammenfallende.

I denne saken vil vi påpeke at det er tale om tiltak på en resttomt i et allerede etablert boligstrøk. Begge nabotomtene er bebygget. Nabobygget på gbnr. 136/100 ligger også noe utenfor angitt byggegrense. Slik vi ser det vil ikke dette tiltaket medføre noen ytterligere svekkelse av de hensyn som byggegrensene skal ivareta. I praksis vil det ikke være mulig for veimyndighetene å nyttiggjøre seg av ytterligere areal for drift og vedlikehold av veilegemet på grunn av husenes plassering. Da ser vi heller ingen grunn til å nekte dispensasjon i denne saken.

Vi kan ikke se at de skulle foreligge særlig ulempe i denne saken sammenlignet med tidligere gitte tillatelser. En vanlig ulempe er at det kan være fare for uthuling av bestemmelser i gjeldende plan dersom det gis for mange dispensasjoner. Dette momentet kan imidlertid ikke tillegges så stor vekt i denne saken da det kun er tale om en resttomt. Resten av feltet er for lengst utbygget. Det vil således neppe være fare for ytterligere presedens.

Fordelene ved å tillate tiltaket er at tiltakshaver får bygget i tråd med sin eierinteresse. En får bebygget tomten slik det er mest hensiktsmessig, både fra utbyggers, men også markedets perspektiv. Ved å tillate oppføring av tomannsbolig, legger en til rette for økt antall boenheter i kommunen i en tid der det er stor etterspørsel etter boliger.

Basert på ovennevnte argumentasjon, mener vi at en dispensasjon ikke tilsidesetter vesentlig de hensyn byggegrensen mot vei skal ivareta. Fordelene er klart større enn ulempene. Konklusjonen blir da at dispensasjonen bør gis.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 føreseigna 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.

Forvaltningspraksis i kommunen i dette området har vore å gje dispensasjon for mindre tiltak, i dette høvet gjeld det eit reguleringsfelt av eldre dato, der det ligg att to tomter. Her har vore gjeve fleire liknande dispensasjonar tidlegare.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at dette er ein mindre dispensasjon som ikkje gjev konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Ulemper ved å gje slik dispensasjon vil vere eventuell skade på tiltaket ved normalt vegvedlikehald, som brøyting og strøing. Dette kan avbøtast med vilkår i løyve, som at vegeigar ikkje kan gjerast ansvarleg ved skade på tiltak som følgje av vanleg vegvedlikehald.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot veg er oppfylt.

Miljø

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 det vert gjeve dispensasjon i saka.