

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
039/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.04.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	19/246

135/120 Rundhovde - Søknad om dispensasjon - oppføring av mur utanfor byggegrensa

Vedlegg:

Søknad m forside og innhold
Vedlegg A, tiltakets ytre rammer
Vedlegg B-1, Søknad om disp.
Oppdatert situasjonsplan D-1
Vedlegg D-2, situasjonsplan overvann
Vedlegg D-3, utomhusplan
Vedlegg E, Teikningar
Vedlegg F redegjørelse
Vedlegg Q-5, geologisk rapport

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsføresegn § 6 punkt 6.1.1, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 2 til oppføring av mur utanfor byggegrensa mot regulert gangveg f_G2 og o_G3, kollektivhaldeplass o_K, fylkesveg 365 o_V3 og annan veggrunn på gnr. 135, bnr. 120, Rundhovde, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 6, punkt 6.3.2.

Tiltaket er i strid med kommuneplanføresegn punkt 1.6.

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

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 039/19

PL - behandling:

Rådmannen opplyste til at ettersend dispensasjonssøknad er motteken inn i dag.

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget - samrøystes vedteke

Rådmannen bad om forlenga sakshandsamingsfrist for saka grunna synfaring.

Utvalsleiar gjorde slikt framlegg: "Av omsyn til synfaring i saka vert saksbehandlingsfristen i medhald av byggesaksforskrifta § 7-3 forlenga t.o.m. veke 21."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring.

Av omsyn til synfaring i saka vert saksbehandlingsfristen i medhald av byggesaksforskrifta § 7-3 forlenga t.o.m. veke 21."

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. 135, bnr. 120, Rundhovde.

Tiltakshavar: Rønhovde bygg og anlegg AS.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon ved oppføring av 2 firemannsbustader og 2 carportar på gnr. 135, bnr. 120, Rundhovde.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rundhovde bustadområde planID 2015005 er definert som byggeområde bustad BK3.

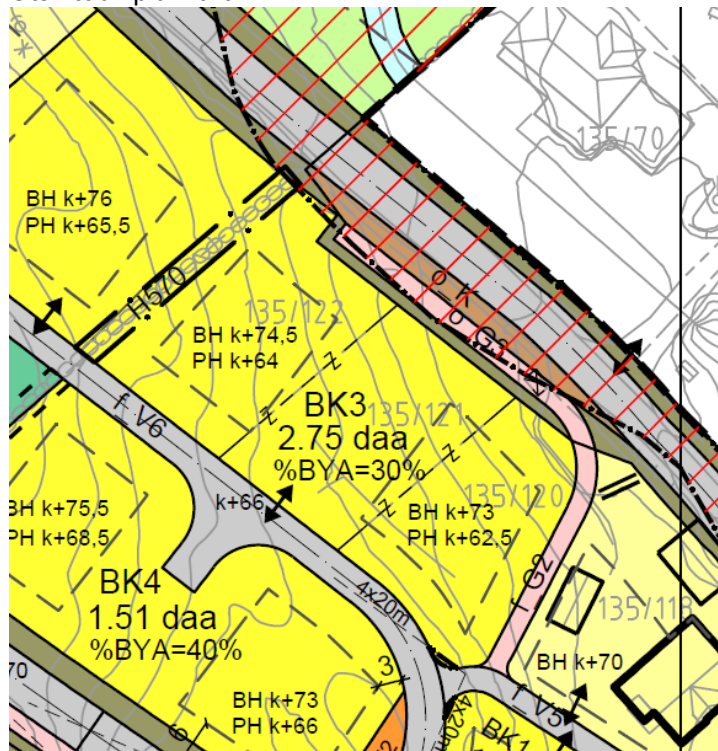
Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Dispensasjonssøknaden gjeld oppføring av mur utanfor byggegrensa mot regulert:

- gangveg f_G2 og o_G3
- kollektivhaldeplass o_K
- fylkesveg 365 o_V3
- annan veggrunn.

Utsnitt av plankart:



SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL §12-5, nr 2)

V	Køyreveg (2011)
F	Fortau (2012)
G	Gangveg/gangareal/gågate (2016)
	Annan veggrunn - teknisk anlegg (2018)
	Annan veggrunn - grøntareal (2019)
K	Kollektivhaldeplass (2073)

Kommunen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

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.

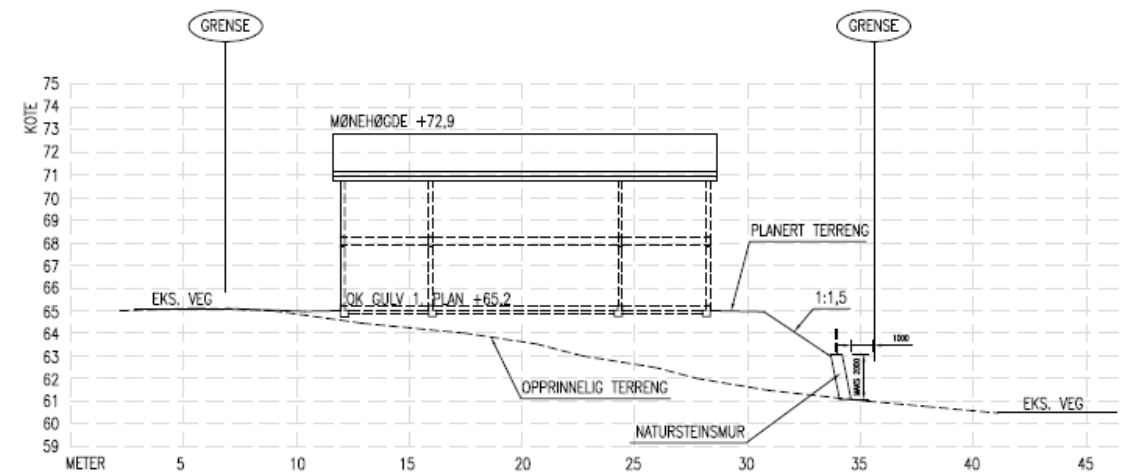
Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp.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

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak vert prosjektert og utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

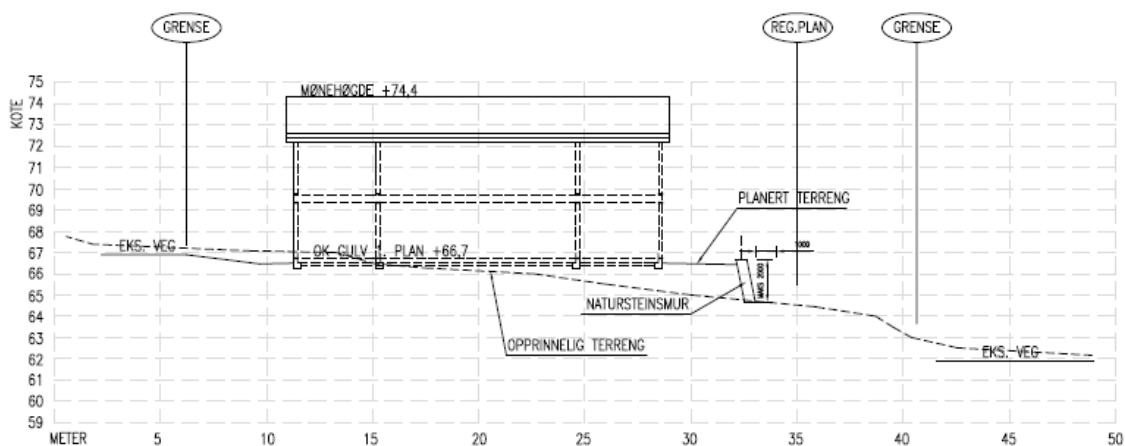
Omsynet bak regelen om byggegrense er å ta omsyn til ulike krav i sentralt regelverk og kommunen sine krav i reguleringsplan. Byggegrense kan til dømes nyttast til å fastsetje plassering av bygningar på den enkelte tomta og vidare i høve til kvarandre. Dersom det er ynskje om at plasseringa av bygningar skal vere mot fellesveg for å få eit skjerma uteareal, kan utforming av tomter og fastsetjing av byggegrenser i plan sikre dette.

Rådmannen syner til motteken søknad om dispensasjon. Det er ikkje synleggjort om det er vurdert alternativ plassering og tilpassing av tiltaket til terrenget, i staden for dispensasjonssøknad.

Utsnitt frå motteke terrengprofilar:



TERRENGPROFIL A-A



TERRENGPROFIL B-B

Rådmannen vurderer at oppføring av bustaden på kote + 65 gjer det naudsynt med mur i aust for å få

tilstrekkeleg uteareal. I plankartet kan planeringshøgde vere på kote + 62,5 for bygning mot søraust og kote + 64 for bygning mot nordvest. I reguleringsføresegnene er det i punkt 6.3.2 fastsett at planeringshøgda kan fråvikast med inntil 1 m i kvar retning for å kunne få best mogleg terrengtilpassing jf. reguleringsføresegn punkt 6.3.2. Gjennom den fleksibiliteten som det er lagt til rette for i plan i høve planeringshøgde og byggehøgde bør det grunngevast kvifor det er naudsynt med mur utanfor byggjegrensa i staden for terrengtilpassing av bygget.

Rådmannen vurderer at plasseringa av bygningane i terrenget dermed er i strid med gjeldande reguleringsplan, jf. plankart og reguleringsføresegn § 6, punkt 6.3.2. Det er ikkje søkt om dispensasjon for endra planeringshøgde.

For å kunne vurdere konsekvensar av ein eventuell dispensasjon bør situasjonsplan også syne korleis dispensasjonen gjev verknad for tilgrensande areal. Det bør vurderast korleis ein eventuell dispensasjon kan gje verknad for gangveg og busshaldestopp i aust. For å vurdere om omsyna bak byggegrensene vert tilsidesett må moglege konsekvensar synast og vurderast.

I tillegg til at det er søkt om å føre opp ein mur utanfor byggegrensa er det òg lagt opp til ei fylling i overkant av mur. Dette kan gje eit massivt preg frå gangveg. Det ligg ikkje føre opplysningar om kva kote gangvegen ligg på. Rådmannen legg til grunn at fyllingar/skråningar ikkje skal ha brattare helling enn 40 grader frå bakkenivå, jf. reguleringsføresegn punkt 2.3.8.

Rådmannen vurderer at fordelar med å gje dispensasjon vil vere at tiltakshavar får oppført 2 nye bustadbygg utan å tilpasse tiltaka til terrenget.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjon vil vere at vedteken reguleringsplan med føresegner ikkje vert følgd. Bygningane vert einsarta med bygningar på naboeigedom, men kravet til god terrengtilpassing, og avgrensing av bruk av murar og fyllingar i kommuneplanføresegn punkt 1.6 vert ikkje følgd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket er i strid med reguleringsføresegn § 6, punkt 6.3.2 og tiltaket er ikkje forsøkt tilpassa terrenget.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Rundhovde ikkje 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 det ikkje vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Rundhovde til oppføring av mur utanfor byggegrensa.