

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
018/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	02.03.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/668

137/8 Valestrand - Søknad om dispensasjon for plassering av bustadbygg med 6 bustadeiningar

Vedlegg:

137/8 - Valestrand - Søknad om dispensasjon
Dispensasjonssøknad 21 668
137/8 - Valestrand - Søknad om rammetillatelse
2__L-10 02 Utomhusplan.pdf
4__L-30 02 Illustrasjoner.pdf
9_KART_Situasjonsplan_L-10 03 Situasjonsplan.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_A40-01 Fasade Sørvest og Sørøst .pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_A40-02 Fasade Nordøst og Nordvest .pdf
15_TEGN_TegningNyFasade_A50_01 3d illustrasjoner .pdf
17_TEGN_TegningNyttSnitt_A30-01 Snitt 1 og 2.pdf
18_TEGN_TegningNyttSnitt_L-30 01 Snitt 1 og 2.pdf
19_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F1-Redegjørelse Vardalsvegen 15.pdf
137/8 Valestrand - Søknad om riving av brannstasjon og oppføring av bustadbygg med 6 bustadeiningar - rammesøknad - vedtak
137/8 - Valestrand - Søknad om igangsetjingsløyve
Søknad om IG 137 8 sign
137/8 Valestrand - Oppføring av nytt bustadbygg med 6 bustadeiningar - tilsynsrapport

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 2 til oppføring av nytt bustadbygg om lag 1,7 meter utanfor regulert byggegrense på gnr. 137 bnr. 8, 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 ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 018/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 2 til oppføring av nytt bustadbygg om lag 1,7 meter utanfor regulert byggegrense på gnr. 137 bnr. 8, 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 ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 137 bnr. 8.

Tiltakshavar: Osterøy kommune.

Ansvarleg søkjar: Osterøy entreprenør AS.

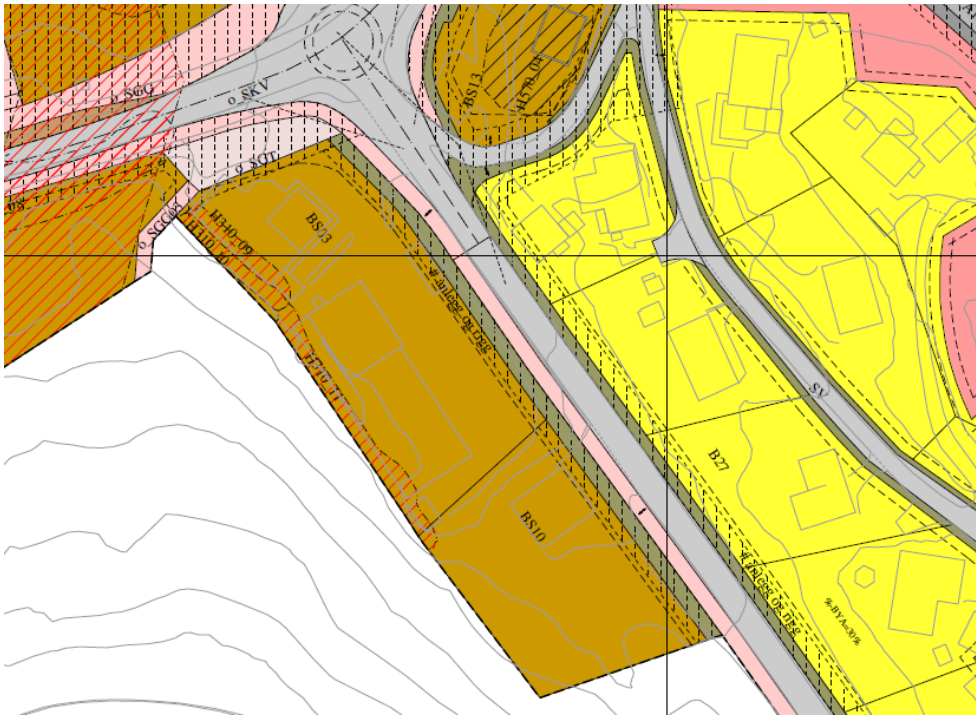
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense i områdeplan Valestrand.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i Områderegulering Valestrand sentrum planID 2011003 er definert som byggeområde sentrumsføremål BS10.

Utsnitt frå plankart:



Dispensasjon

Kommunal bygningsstyresmakt har motteke søknad om dispensasjon frå byggegrense mot offentlig veg.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at ein unngår større terrenginngrep på tomte i samband med plasseringa, plasseringa vert som arkitekten ønska og ein unngår ny flytting av bygningen.

Det vert elles synt til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

VURDERING

I samband med tilsyn ved motteke innmåling av oppført bustadbygg vart det konstatert at bygningen var plassert utanfor regulert byggegrense mot kommunal veg.

Ansvarleg søkjar ved innsending av rammesøknad var Arkitektgruppen Cubus A/S.

Ansvarleg søkjar ved innsending av søknad om igangsetjing og søknad om ferdigattest var Osterøy entreprenør AS.

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.

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

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikre avstand til offentleg veg.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere bygningen kjem nærare offentleg veg enn det områdeplanen har fastsett.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at plasseringa av bygningen kan tilpassast utan store terrenginngrep.

Om byggegrense står det i føresegnene punkt 1.67:

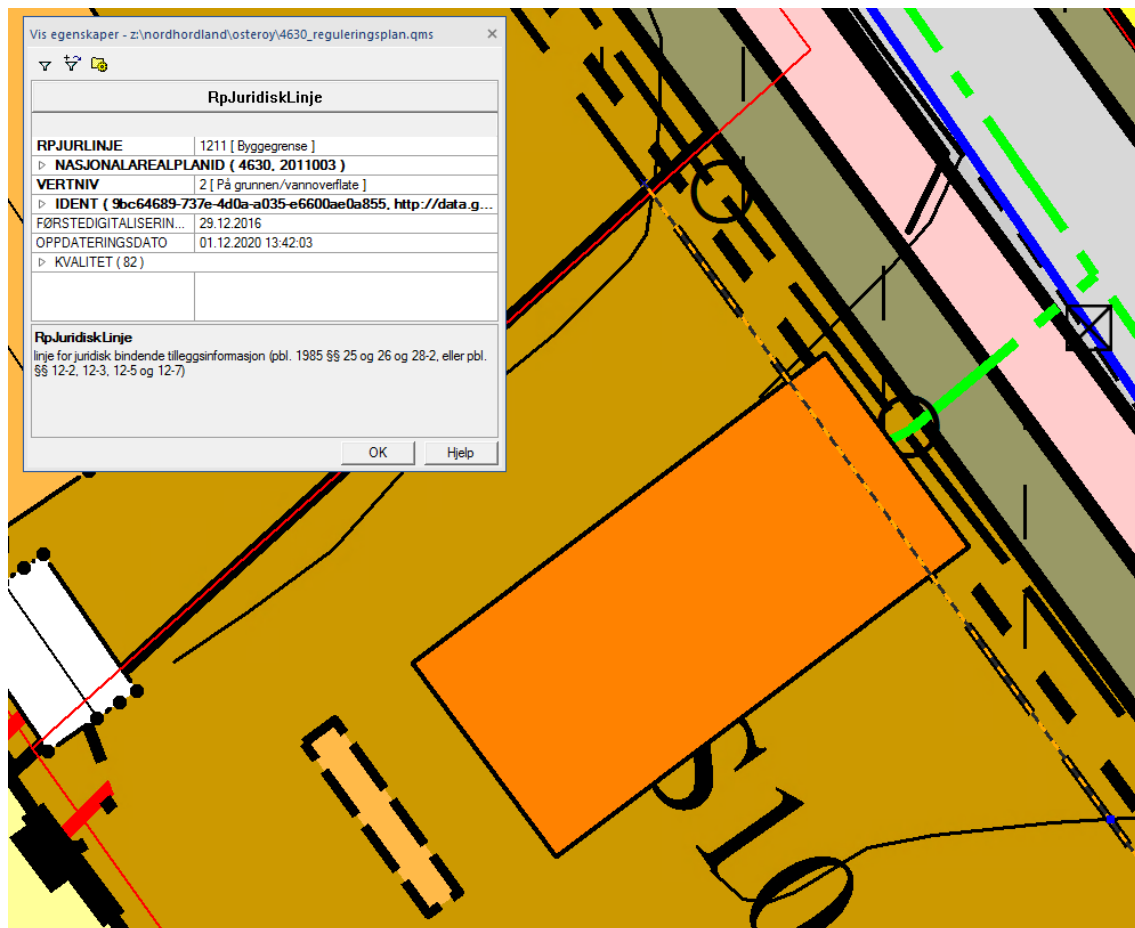
Byggegrense

- 1.67** For alle føremål innan «*Bygningar og anlegg*» (PBL § 12-5 ledd nr 1) og «*Samferdsle og teknisk infrastruktur*» (Pbl § 12-5,ledd nr 2) er byggegrense lik føremålsgrense for det enkelte føremål der ikkje anna byggegrense er sett i plankartet.

Rådmannen legg til grunn at ansvarleg føretak skreiv i søknaden at byggegrensa var lik føremålsgrensa langs Vardalsvegen.

Rådmannen konstaterer at det kan vere vanskeleg å sjå forskjell på dei ulike linjene (stipla og ustipla) i plankartet, jf. teiknforklaringa.

Det kan difor vere nødvendig å sjekke kvart enkelt linje i plankartet for å finne ut kva som er kva:



Ved handsaming av rammesøknaden vart det teke omsyn til at det er regulert byggegrense i felt BS10 og lagt til grunn at bygningen skal plasserast i samsvar med gjeldande plan, så langt det ikkje er søkt om og gjeve dispensasjon til ei anna plassering. Dette vart vidare presisert i vilkår nr. 2 i rammeløyve.

Den mottekne innmålinga i samband med søknad om ferdigattest syner at bygningen er plassert utanfor regulert byggegrense mot offentleg veg. Målingar på kartet syner at bygningen kjem om lag 1,7 meter utanfor byggegrensa. Vidare syner målingar på kartet at det er om lag 1,3 meter til neste føremålsgrense - offentleg føremål anna veggrunn grøntareal. I tillegg er det regulert offentleg føremål gangveg o_SGG før ein kjem til føremålet offentleg køyreveg o_SKV.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje vil kome i direkte konflikt med dei ulike regulerte offentlege føremåla anna veggrunn grøntareal, gangveg o_SGG og køyreveg o_SKV.

I samband med søknad om dispensasjon frå byggegrense langs offentleg kommunal veg syner forvaltningspraksis at det i enkelte saker er gjeve dispensasjon til oppføring av tiltak minimum 1,0 meter frå regulert offentleg vegføremål.

I denne saka er det framleis om lag 1,3 meter frå bygningen til offentleg føremål anna veggrunn grøntareal. Rådmannen vurderer difor at dei offentlege interessene med omsyn til veg, trafikantar, brøyting med vidare kan ivaretakast på ein tilfredsstillande måte, sjølv om bygningen vert plassert utanfor byggegrensa, sidan bygningen skal stå på areal regulert til byggeområde sentrumsføremål BS10.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå kan framleis ivaretakast og vert difor ikkje vesentleg tilsidesett. Vidare vert omsyna i føremålsreglane i lova berre i mindre grad råka.

Fordelane med å sleppe større terrenginngrep på tomta er klårt større enn ulempene med å gje

dispensasjon til plasseringa.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det ligg eit grøntareal mellom byggområde og regulert offentleg føremål gangveg o_SGG og kommunal forvaltningspraksis. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense for plassering av bustadbygg er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 til plassering av tiltaket om lag 1,7 meter utanfor regulert byggegrense.