

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
038/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	26.04.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	23/684

14/353 Hatland - Søknad om dispensasjon for oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar

Vedlegg:

14/353 - Søknad om nytt bygg og riving av bygning under 70m2
6_KART_Situasjonsplan_A10-01 Situasjonsplan _ Layout.pdf
7_TEGN_TegningNyFasade_A40-02 Fasade 3 og 4 _ Layout.pdf
8_TEGN_TegningNyFasade_A40-01 Fasade 1 og 2 _ Layout.pdf
9_TEGN_TegningNyFasade_A40-03 Terrengprofiler _ Layout.pdf
10_TEGN_TegningNyPlan_A20-01 Plan 1. etg. og snitt _ Layout.pdf
11_TEGN_TegningNyPlan_A20-02 Plan 2. etg. og loft _ Layout.pdf
12_KART_Kart_A10-04 Situasjonsplan med avkjøring fra kommunal veg _ Layout.pdf
13_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_Skredfarevurdering Rambergsveien 137, Lonevåg, 14-353.pdf
14-353 ortofoto 1-1000
14-353 ortofoto 1-5000
14-353 naturfare 1-1000
14-353 naturfare 1-5000
14-353 plan 1-1000
14-353 plan 1-5000
NVE sin uttale - Høyring - Søknad om dispensasjon - Oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar
gnr. 14 bnr. 353, Hatland - Osterøy kommune

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå områdeplan Lonevåg jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar på gnr. 14 bnr. 353, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Reguleringsreglane for konsentrerte småhus skal vere gjeldande for tomta.

Det vert vidare gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd til oppføring av bustadbygg med maksimum gesimshøgde 9,0 meter, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 6-2, 1. ledd, 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 klart større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 038/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå områdeplan Lonevåg jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar på gnr. 14 bnr. 353, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Reguleringsreglane for konsentrerte småhus skal vere gjeldande for tomta.

Det vert vidare gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd til oppføring av bustadbygg med maksimum gesimshøgde 9,0 meter, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 6-2, 1. ledd, 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 klart 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. 14 bnr. 353 Hatland.

Tiltakshavar: Jostein Tangerås.

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 27.02.2023.

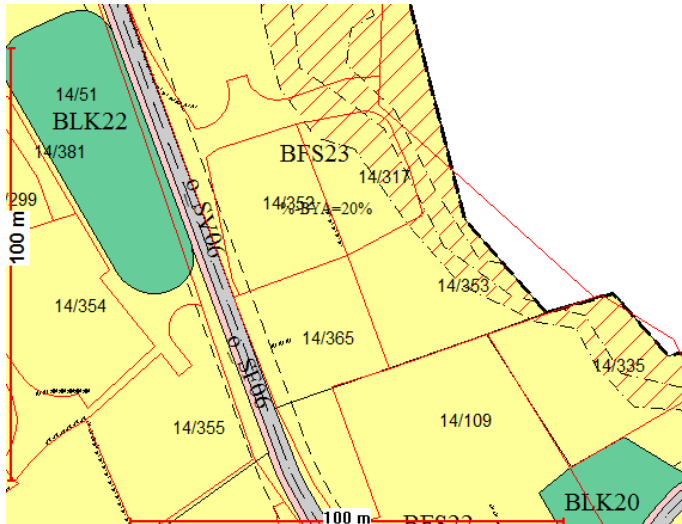
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar på gnr. 14 bnr. 353.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdereguleringsplanen for Lonevåg er definert som byggeområde frittliggjande bustader BFS23.

Utsnitt frå gjeldande områdeplankart:



I område er det tillate å føre opp eine- og tomannsbustad, jf. reguleringsføresegn punkt 2.11.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA, jf. plankart. Utnyttingsgrad synt i tabell i reguleringsføresegn punkt 2.14 gjeld før utnyttingsgrad fastsett i plankart ved oppføring av einebustad og tomannsbustad.

Delar av eiegenomen ligg innanfor omsynssone H310 ras- og skredfare.

Dispensasjon

Rekkehus med 3 bustadeiningar er i områdereguleringsplanen for Lonevåg definert som konsentrert småhus BKS. For oppføring av bustadhus innanfor areal definert som konsentrert småhus BKS er utnyttingsgrad fastsett i plankart.

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon for oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar innanfor område avsett til frittliggjande bustader BFS23. Søkjar ber i dispensasjonssøknaden mellom anna om at reguleringsreglane for konsentrerte småhus skal gjelde for tomte.

Det er vidare søkt om dispensasjon frå maksimum gesimshøgde 8 meter, slik at høgda på bygningen kan verte auka med ein meter og ha gesimshøgde på 9 meter.

Det vert i søknaden mellom anna synt til at 3. etasje i bygningen er trekt inn både i framkant og bakkant av bygningen. 3. etasje skal innehalde takterrasse, trapperom og gang for kvar bustadeining.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

NVE har i brev av 27.03.2023 kome med uttale i saka.

Kommunen syner til motteken uttale.

VURDERING

Skredfare

Kommunen har mottatte skredfarevurdering i samband med søknad om oppføring av rekkehus på gnr. 14 bnr. 353.

Det vert i rapporten mellom anna rådd til etablering av skredvoll.

Utdrag frå motteken rapport:

4 Skredvoll

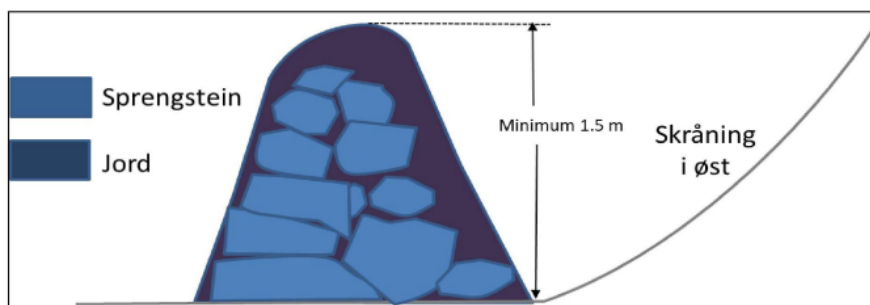
I skråningen øst for tomten er det en del løst materiale. Steiner fra denne skråningen har stoppet i steingard.

Før igangsetting av arbeid med skredvoll anbefales en inspeksjon med spett o.l. for å sjekke løst materiale i skråningen.

Det anbefales å sikre det planlagte bygget ved å etablere en voll i nederst i skråningen. Høyde anbefales minst 1.5 m og bredde som gir god stabilitet. I praksis anbefales 1.0 – 1.5 m bredde som minimum. Denne vollen må bygges opp med større steiner i midten, fortrinnsvis sprengstein som gir en stabil oppbygging og være godt støttet opp i framkant som vender mot vest. Siden som vender mot skråningen må bestå av støtabsorberende materiale som sand med lite finmateriale. Laget bør væe minst 20 cm tykt mot steinvollen. Ytterdekning kan bestå av jord med tykkelse minst 10 cm. Det settes ikke krav til dekning av siden som vender mot vest.



Figur 4-1. Brun linje indikerer plassering av skredvoll.



Figur 4-2. Prinsippfigur for skredvoll.

5 Sikkerhetsklasser for tiltak på G/Bnr. 14/353, Osterøy kommune.

5.1 Aktsomhet for omsøkt område på G/Bnr. 14/353.

At det må vises aktsomhet i et område betyr at det kan være potensiale for at det kan oppstå hendelser som kan få konsekvenser for folk og installasjoner i området.

Sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	liten	1/100
S2	middels	1/1000
S3	stor	1/5000

Basert på minste fareklasse settes det aktuelle området i sikkerhetsklasse S2. Den største nominelle årlige sannsynlighet for skred settes til mindre enn 1/1000 for det aktuelle området.

5.3 Steinsprang, snøskred, jord- og flomskred og sørpeskred.

Målet er å benytte tomten til 3 boliger i rekke. Til dette kreves sikkerhetsklasse S2. Denne utredningen viser at kravene til denne sikkerhetsklassen er oppfylt.

6 Konklusjon

Skredfaren for den ønskede området på G/Bnr. 14/353, Osterøy kommune er undersøkt gjennom data-søk og befarings.

Basert på innhenting av data fra offentlige data-baser, befarings, geologi, historiske hendelser, nåværende og prognoserte klimaforhold vurderes den aktuelle tomten til sikkerhetsklasse S2, og med mindre enn 1 skredhendelse pr. 1000 år. Ref TEK 17, § 7.3.

Tomten kan brukes til f. eks. boliger (ref. sikkerhetsklasse S2).

Rådmannen legg til grunn at konklusjonen og tilrådingane i skredfarerapporten skal fylgjast og at sikringstiltak mot naturfaren skal tilfredsstillast ved bygging av skredvoll.

Når det gjeld uttalen frå NVE vurderer rådmannen at denne er generell og ikkje stiller krav om ytterlegare utfyllande undersøkingar eller sikring av bustadtomta.

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 til side. 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å få ei variert utbygging i regulerte bustadområde med tilbod om ulike typar og storleik på bustader.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert ei fortetting i regulert bustadområde og på denne måten får plass til fleire bustadeiningar.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjort avvik frå ein ny områderegeringsplan.

Rådmannen legg ut frå planskildringa til grunn at det i områdeplan Lonevåg vart lagt opp til fortetting i eksisterande bustadområde. Det vart mellom anna sett eit tak for kor store nye einebustadtomter kan vere. Målet er at ein kan ha høgare bruksareal for mindre tomter og at ein kan få auka bruksareal dersom ein byggjer fleire bustadeiningar. Ved å leggje til rette for fortetting med høgare utnytting av tomtene er det difor viktig å setje av store nok leikeareal. Det er sett krav om utbetring av vegen opp til Nausthaugen/Fossen for å kunne byggje fleire bustadeiningar. Det er vidareført regulering med fortau for vegen i bustadområde. For å kunne få gjennomført fortau vil det vere naudsynt å snevre inn eksisterande veg nokre stader. Fortau vil vere overkøyrbart slik at mellom anna utrykkingskøyretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst. Det er sett krav om feltvis utbygging av fortau ved søknad om løyve til tiltak for bustadane. For å sikre fortetting er det sett krav til maksimal storleik på nye einebustadtomter på 0,7 daa.

Rådmannen vurderer at søknad om oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar i eit område som er regulert til frittliggjande eine- og tomannsbustader vil medføre ei ytterlegare fortetting enn det som vart fastsett i områdeplan Lonevåg. Når det gjeld storleiken på eigedomen er det i matrikkelen opplyst at tomta er på 1985,7 m². Dette er inklusiv tilkomstveg og noko areal langs kommunal veg. Rådmannen vurderer at den delen av tomta som naturleg kan nyttast til byggetomt er på om lag 1,3 daa. Tomta er dermed nesten dobbelt så stor som nye einebustadtomtene no skal vere og 30 % større enn nye tomannsbustadtomter skal vere, jf. områdeplan Lonevåg føresegn 2.14, der det er fastsett at maksimal tomtestorleik for nye tomter er 0,7 daa for einebustader og 1,0 daa for tomannsbustader. Rådmannen vurderer difor at storleiken på eigedomen høver godt for ein tremannsbustad i staden for einebustad eller tomannsbustad.

Rådmannen legg ut frå krava i føresegn 2.14 til grunn at det i områdeplanen er tenkt at alternativet for eigedomen vil vere å dele opp tomta i fleire mindre tomter for å føre opp 2 eine- eller tomannsbustader. I høve til utforminga av tomta og trong om bygging av skredvoll vurderer rådmannen at dette mest sannsynleg ikkje er ei aktuell løysing. For å oppnå kravet om fortetting i bustadområdet vil det difor vere betre å byggje eit rekkehus med 3 bustader på denne konkrete tomta.

I dispensasjonssøknaden vert det vidare søkt om at reguleringsreglane for konsentrerte småhus vert gjeldande for tomta, i og med at ein tremannsbustad går inn under denne kategorien.

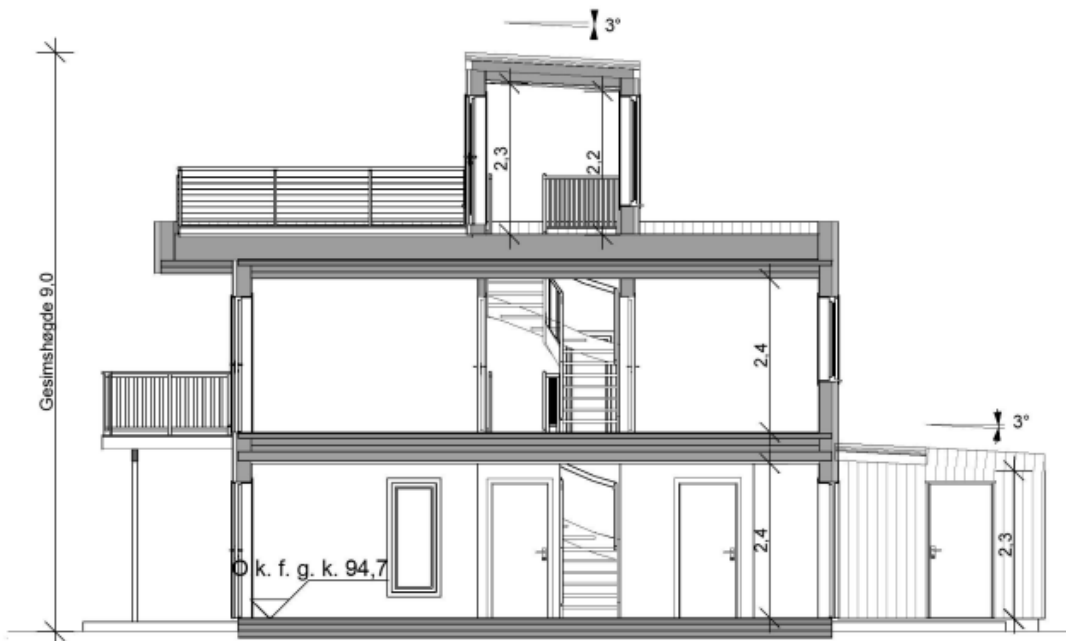
Rådmannen legg til grunn at dette dermed vil gjelde for mellom anna utnyttingsgrad, uteopphaldsareal, parkering m.v.

Rådmannen vurderer at det vil vere ei fornuftig løysing å fylgje reguleringsreglane for konsentrerte småhus dersom det vert gjeve dispensasjon til oppføring av 3-mannsbustad på eigedomen.

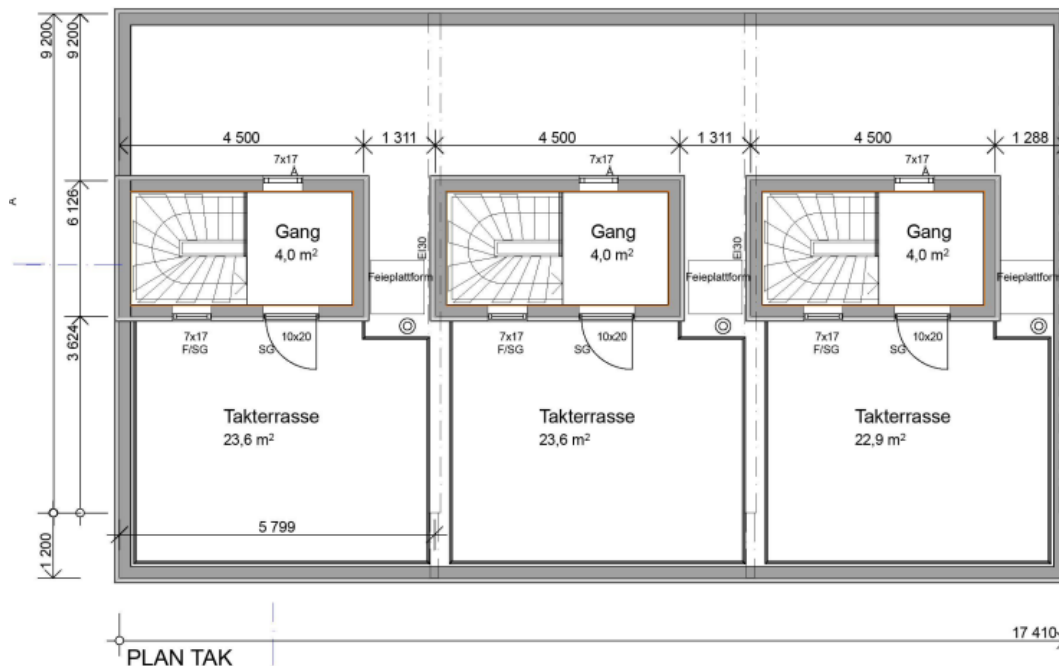
Det er vidare søkt om dispensasjon frå maksimum gesimshøgde 8 meter, slik at høgda på bygningen kan verte auka med ein meter og ha gesimshøgde på 9 meter.

Det vert i søknaden mellom anna synt til at 3. etasje i bygningen er trekt inn både i framkant og bakkant av bygningen. 3. etasje skal innehalde takterrasse, trapperom og gang for kvar bustadeining.

Utsnitt frå mottekne teikningar:



SNITT A-A



Rådmannen legg ut frå mottekne teikningar til grunn at det berre er ein mindre del av bygningen som vert 1 meter høgare enn det som er fastsett som generell maksimum gesimshøgda i plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd.

Rådmannen vurderer at føremålet med takterrasse mellom anna vil vere å etablere privat uteopphaldsareal for eigarane, sidan delar av tomta må nyttast til skredsikring, og den auka høgda på delar av bygningen er nødvendig for å sikra trygg tilkomst til terrassane, jf. mottekne teikningar. Det vert lagt vekt på at totalhøgda på bygningen ikkje vert høgare enn andre bustadhus med t.d. saltak med møne, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd. Vidare vert det lagt vekt på at det ikkje ligg andre bustadhus rett bak/aust for tiltaket.

Rådmannen vurderer at det ikkje føreligg nasjonale eller regionale interesser som vert tilsidesett i denne saka. Vidare vert omsyna i føremålsreglane i lova ikkje vesentleg sett til side.

Når det gjeld omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå vurderer rådmannen at løysinga med å etablere 3-mannsbustad på tomta er betre enn det alternativet områdeplanen har fastsett. Løysinga i søknaden vil fungere betre og målet om fortetting vil vere enklare å oppnå, sidan det er vanskeleg å få bygd like mange bustadeiningar ved oppføring av t.d. einebustad/tomannsbustad på denne konkrete tomte. Det vert difor vurdert at omsyna bak desse reglane det er søkt om dispensasjon i frå ikkje vil verte sett vesentleg til side.

Når det gjeld oppføring av ein 3. etasje, som inneheld trapperom og gang, fører dette til at bustadbygget vert 1 meter høgare enn dei gjeldande reglane for maksimum gesimshøgda. Sidan det ikkje ligg andre bygningar bakom nybygget og høgda ikkje vert høgare enn reglane for maksimum mønehøgda, vurderer rådmannen at omsynet bak denne regelen heller ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Ut i frå dei vurderingane rådmannen har gjort i saka kjem ein fram til at fordelane med å gje dispensasjon til tiltaket vil vere klårt større enn ulempene når det gjeld å tillate denne typen fortetting i det regulerte bustadområdet. For å tilfredsstille krava til uteopphaldsareal vil etableringa av takterrassar vere ei god løysing og auka gesimshøgda vil difor vere ein større fordel enn ulempe.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at for å oppnå fortetting på denne tomte, der det er krav om skredsikring, vil den beste løysinga vere å auke talet på bustadeiningar. Vidare er det lagt vekt på at auka gesimshøgd er innanfor kravet til maksimum mønehøgd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå områdeplan Lonevåg og maksimum gesimshøgd 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 kommunen gjev dispensasjon frå områdeplan Lonevåg til oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar på gnr. 14 bnr. 353 og at reguleringsreglane for konsentrerte småhus skal vere gjeldande for tomte. Det vert vidare rådd til at det vert gjeve dispensasjon frå maksimum gesimshøgd 8,0 meter til oppføring av bustadbygg med maksimum gesimshøgd 9,0 meter.