

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
009/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/1305

146/108 - Reigstad - Søknad om dispensasjon - mur

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad
Nye tegninger
Tidligere godkjente tegninger
Redegjørelse
Andre vedlegg
146-108 situasjonsplan 1-1000
146-108 situasjonsplan 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"I medhald av plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå områdeplan Valestrand reguleringsføresegn punkt 1.67 og 2.2 til oppføring av mur med maksimum høgde på 3,5 meter på gnr. 146, bnr. 108, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4, 12-7, nr. 1 og 2."

Plan- og kommunalteknisk utval - 009/18

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Søknad om dispensasjon skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 146, bnr. 108, Reigstad.
Tiltakshavar/eigar: Per Andersen, Eidsgotene 60, 5281 Valestrandsfossen.
Ansvarleg søkjar: Arkiconsult AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen.
Dispensasjonssøknad motteke: 30.10.2017.

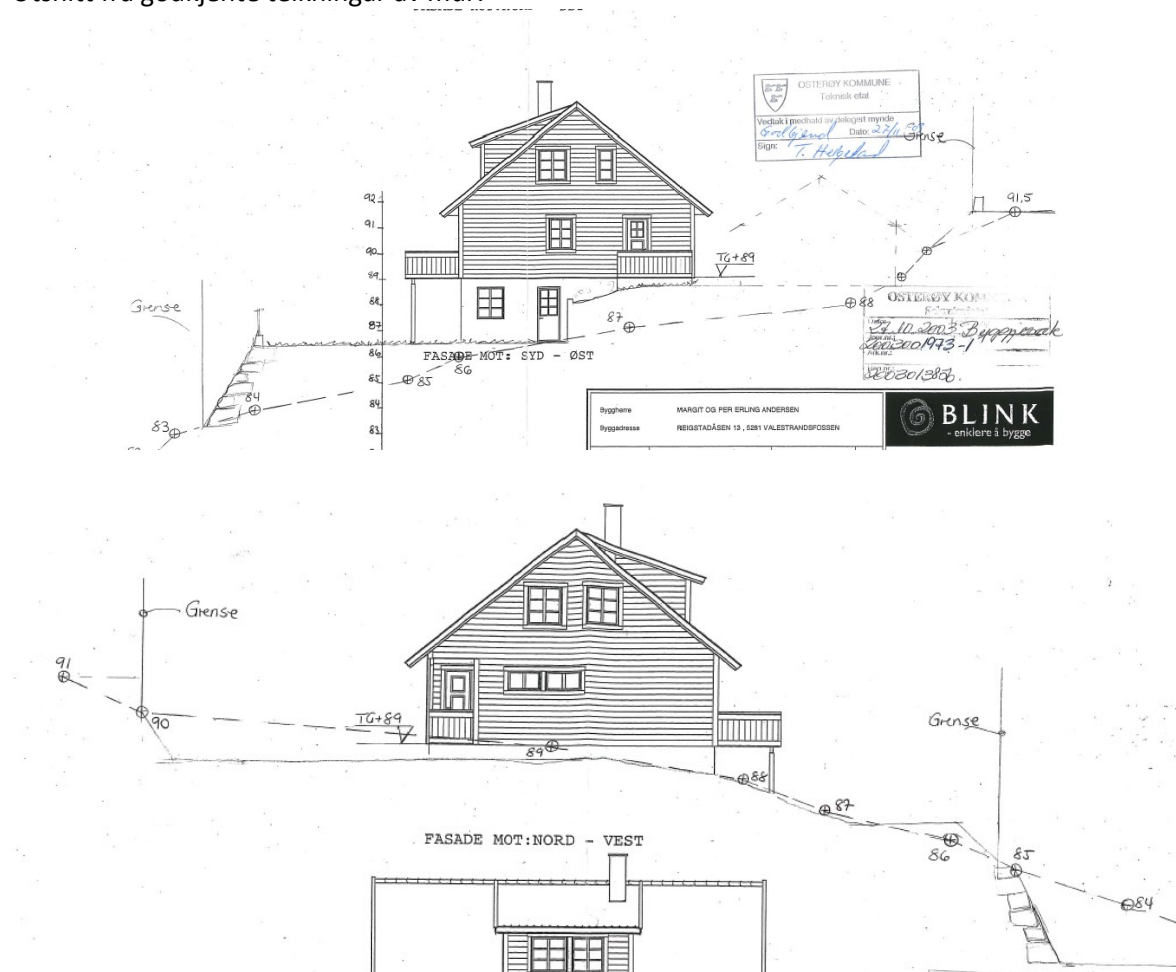
Tiltak

Kommunen fekk førespurnad om muren på gnr. 146, bnr. 108 er oppført i samsvar med løyve.

Kommunen sjekka byggesaksarkivet og fann informasjon om at det vart gjeve løyve til oppføring av einebustad med terrengmur 26.11.2003 saksnr. 179/03.

Godkjente teikningar syner at kommunen har gjeve løyve til oppføring av ein om lag 3,5 meter høg mur.

Utsnitt frå godkjente teikningar av mur:



Kommunen har vidare vore på staden for å sjå om muren er oppført i samsvar med løyve av 26.11.2003 saksnr. 179/03.

Foto av mur:



Kommunen vurderte at det er avvik mellom løyve til oppføring av mur og eksisterande oppført mur på gnr. 146, bnr. 108, og la til grunn at det er oppført mur på egedomen gnr. 146 bnr. 108, enten utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak eller i strid med løyve til tiltak.

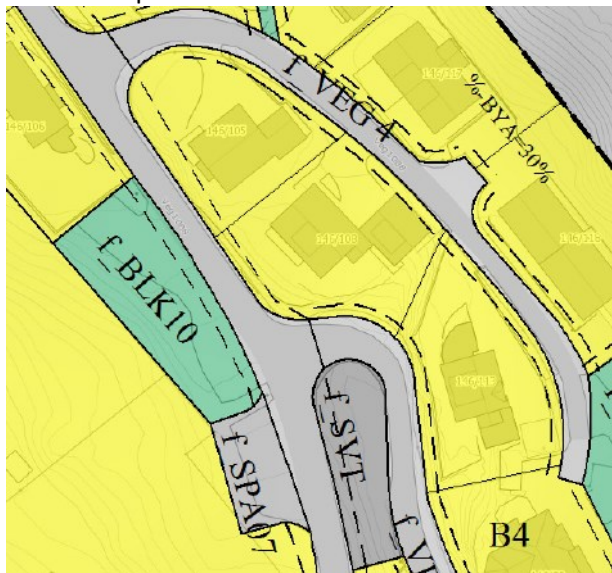
Kommunen sende førehandsvarsel i brev av 02.08.2017.

Kommunen har motteke søknad om rammeløyve for forstøtningsmur, anlegg og vesentleg terrenginngrep.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplan Valestrand arealplan-ID: 2011003 er definert som byggeområde bustad - B4.

Utsnitt frå plankart:



Reguleringsføresegn punkt 1.67 har reglar for byggjegrænse.

Reguleringsføresegn punkt 2.2 har reglar for maksimum høgd på terrengmurar.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse og maksimum høgd på

mur.

Kommunen syner til vedlagt dispensasjonssøknad med grunngjeving.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Kart/Foto

Utsnitt frå ny situasjonsplan:



Utsnitt frå gamal situasjonsplan:



Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

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 innfor 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.

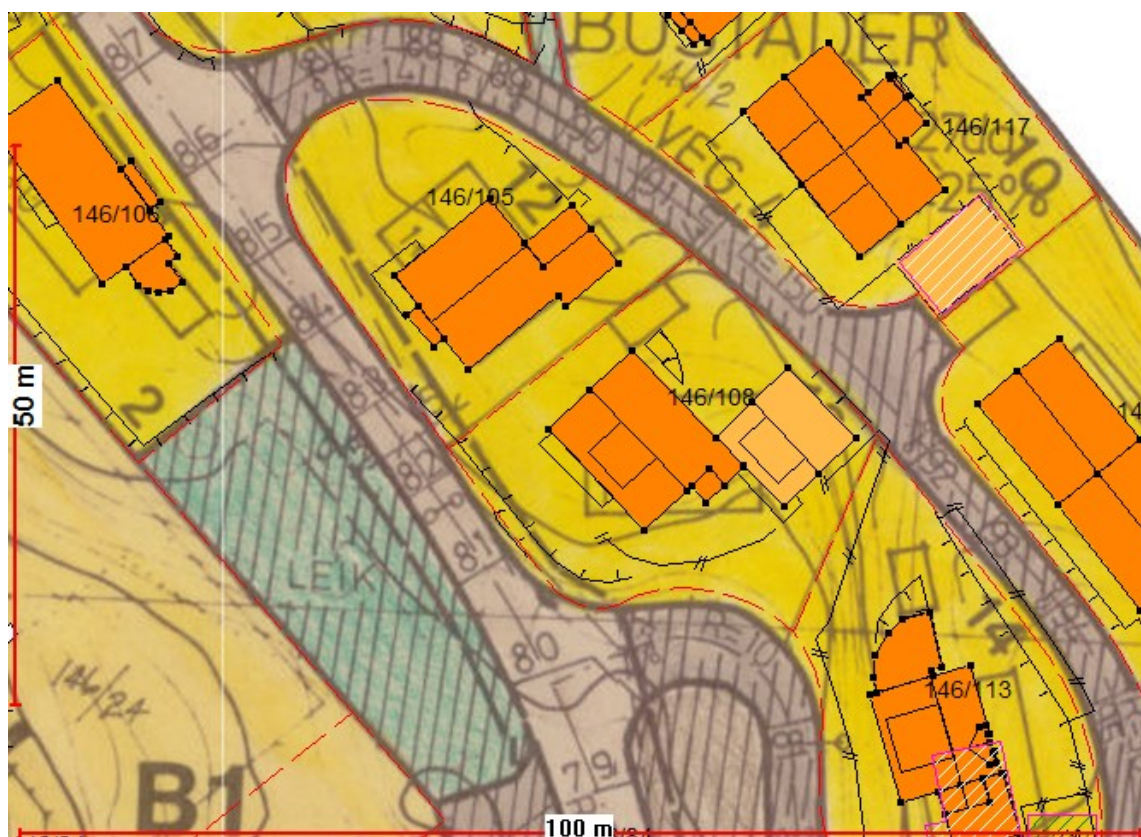
Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mur utanfor byggegrensa, dersom plasseringa av mur ikkje kjem i konflikt med offentleg veg og anna vegareal langs offentleg veg, hindrar snørydding og vedlikehald av veg, eller reduserer siktsoner eller trafikktryggleiken.

Rådmannen legg til grunn at det vart gjeve løyve til oppføring av einebustad med terrengmur på gnr. 146, bnr. 108 i vedtak av 26.11.2003 saksnr. 179/03. Saman med søknad om oppføring av einebustad på gnr. 146, bnr. 108 er lagt ved terrengsnitt som syner mur, men ikkje fullstendige teikningar som syner lengdesnitt/fasade av mur og situasjonsplan som syner plassering av mur.

Kommunen har vidare vore på staden for å sjå om muren er oppført i samsvar med løyve av 26.11.2003 saksnr. 179/03, sjå foto av mur.

Rådmannen legg til grunn at då muren vart oppført var gjeldande reguleringsplan Fjæregarveriet Reigstadåsen arealplan-ID: 504_55.

Utsnitt frå tidlegare reguleringsplan:



Ortofoto



Rådmannen vurderer at muren på gnr. 146, bnr. 108 ikkje kjem i konflikt med offentlig veg og anna vegareal langs offentlig veg. Det er plass til grøfter mellom vegbane og mur. Muren kan redusere

sikta i vegkrysset noko, men plassering av bosspann innanfor siktsona er eit større problem. Det bør etablerast andre rutinar for henting av boss, for å auke trafikktryggleiken i området.

Rådmannen legg til grunn at kommunen har vorte gradvis strengare med omsyn til maksimum høgde på murar. Sidan tiltaket gjeld ein eksisterande mur, der dei godkjente teikningane syner at kommunen har gjeve løyve til oppføring av ein om lag 3,5 meter høg mur, vurderer rådmannen at dei nye krava til maksimumhøgder på murar i områdeplan Valestrand kan fråvikast.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det berre er ein mindre del av muren som ligg utanfor byggegrensa i gjeldande plan på oppføringstidspunktet, og at det berre er ein sær sars liten del av samla mur som er inntil 3,5 meter høg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå områdeplan Valestrand reguleringsføresegn punkt 1.67 og 2.2 til oppføring av mur med maksimum høgde 3,5 meter og delvis utanfor byggegrensa i plan 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.

Ikkje vedlagte saksdokument

Områderegulering Valestrand: [plankart](#) og [føresegner](#)