

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
118/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/2297

137/214 Valestrand - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad
137/214 - teikningar
Naboerklæring 137-215
Fossåsen reguleringsplan - føresegner
Fossåsen reguleringsplan - plankart
137-214 ortofoto 1-1000
137-214 ortofoto 1-5000
137-214 temakart 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 2 til oppføring av einebustad med garasje og murar delvis utanfor byggjegrænse på gnr. 137 bnr. 214, 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.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 118/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 2 til oppføring av einebustad med garasje og murar delvis utanfor byggjegrænse på gnr. 137 bnr. 214, 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.

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. 137, bnr. 214, Valestrand.

Tiltakshavar: Robert Lillejord.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

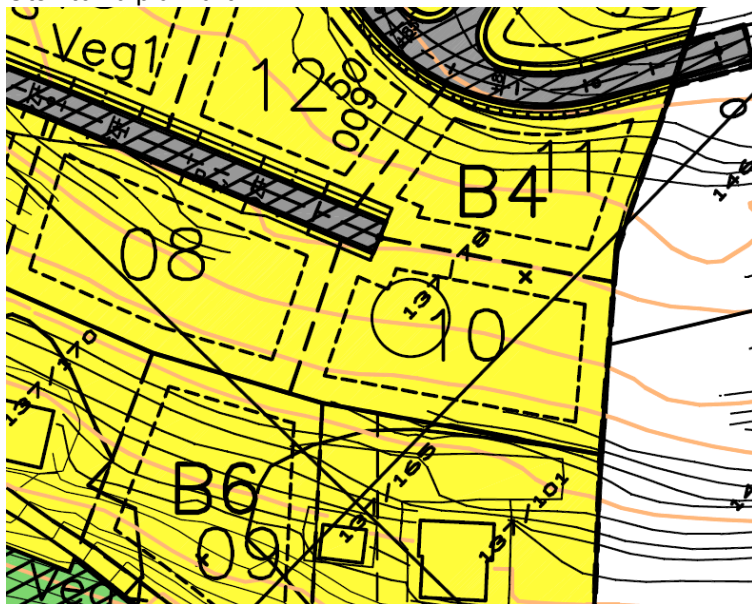
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av ny einebustad med garasje og murar delvis utanfor byggjegrensa på gnr. 137, bnr. 214, Valestrand.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fossåsen planID 504_68 er definert som byggeområde bustad tomt nr. 10.

Utsnitt frå plankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå gjeldande byggjegrense i plan.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det gjeld ei bratt tomt, der det er

nødvendig å trekkje bygget så langt innover som mogeleg for å unngå høge murar. Ved å leggje bygget utanfor byggjegrensa mot nordaust, får ein ei mykje betre terrengtilpassing enn om det vert plassert innanfor byggjegrensa. Tomta vert òg betre nytta, og det vert både betre og meir uteareal.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Naboerklæring

Eigarar av gnr. 137, bnr. 215 har i naboerklæring av 08.11.2018 gjeve samtykke til oppføring av bustadhus med garasje på gnr. 137, bnr. 214 med minsteavstand 1,055 meter frå felles eigedomsgrense.

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 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 er å gje dispensasjon til mindre avvik frå byggjegrensa i reguleringsplan Fossåsen, for plassering av garasje og mindre tilbygg til eksisterande bustadhus.

Rådmannen legg til grunn at plassering av busetnaden skal vera innanfor synte byggjegranser, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1, 1. avsnitt.

Rådmannen legg vidare til grunn at mellom anna murar kan førast opp utanfor byggjegranser, så lenge dei ikkje kjem innanfor regulerte siktsoner eller nærare enn 1 meter frå regulert vegkant, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1, 2. avsnitt.

Rådmannen vurderer at byggjegranser på nye bustadtomter i planområdet ligg om lag 4 meter frå regulert tomtegrense, jf. plankart. Rådmannen legg difor til grunn at omsynet bak reglane mellom anna er å sikre minsteavstand mellom bustadbygg i høve til brannkrava, og minsteavstand til veg. Motteken situasjonsplan syner at minsteavstand til eksisterande bustadhus vil vere om lag 8,8 meter og 13,8 meter. Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen dermed ikkje vil verte tilsidesett.

Rådmannen vurderer at fordelar med ein dispensasjon mellom anna vil vere at bygningen vert godt tilpassa tomte og høgda på mur A vil verte maksimum 2,0 meter.

Ulemper med dispensasjon er mellom anna at planen som avgjerdsgrunnlag vert uthola.

Rådmannen legg til grunn at det på mange bustadtomter innanfor reguleringsplan Fossåsen er gjeve

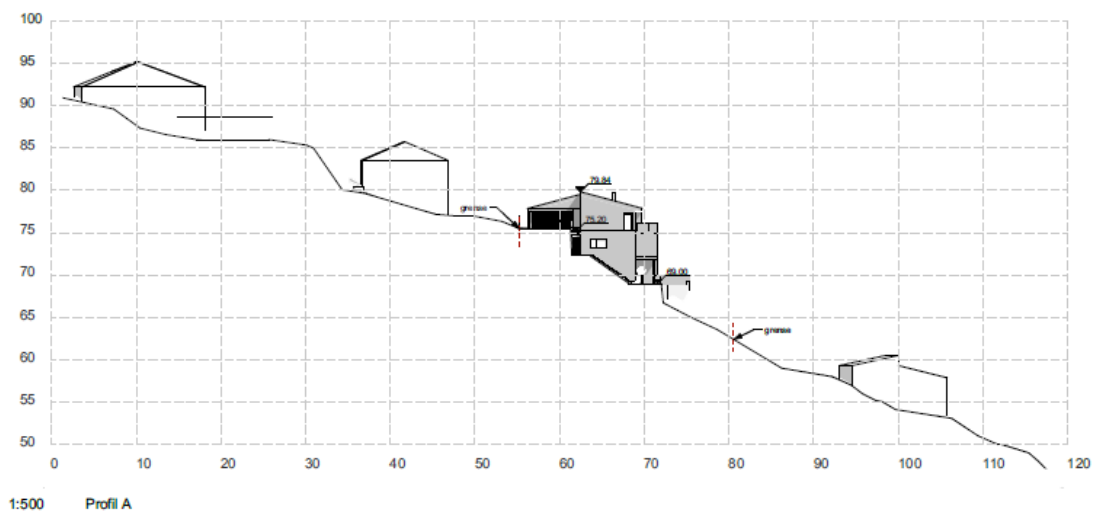
dispensasjon til oppføring av garasjar utanfor byggjegrensa.

Rådmannen legg til grunn at bygningen som er søkt oppført delvis utanfor byggjegrensa skal nyttast til garasje, jf. mottekne teikningar. Rådmannen vurderer at det bør leggjast vekt på tidlegare praksis i samband med dispensasjonssøknader om oppføring av garasje og/eller tilbygg utanfor byggjegrensa. Rådmannen legg vidare vekt på at eigarar av gnr. 137, bnr. 215 har gjeve samtykke til plasseringa.

Rådmannen vurderer vidare at det er betre at bygningen vert trekt lengre bak på tomta for å tilpasse bygget til tomta, og mellom anna minske trongen for høge terrengmurar i framkant. Rådmannen konstaterer at mur B vert noko høgare enn dei andre murane for å få tilfredsstillande tilkomst og snuareal for bil, og vurderer at plasseringa av bygningen har lite å seie for høgda på denne muren.

Rådmannen syner vidare til mottekne profildeikningar som syner at bygget er godt tilpassa terrenget og naboeigedomane med eksisterande bustader.

Utsnitt frå motteken profil A:



I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunen i samanliknbare saker innanfor reguleringsplan Fossåsen har gjeve dispensasjon til oppføring av tiltak utanfor byggjegrensa.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå gjeldande byggjegrenser i reguleringsplan Fossåsen 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 kommunen gjev dispensasjon frå byggjegrensa til oppføring av ein bustad med garasje og murar.