

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
096/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	27.11.2019
007/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.01.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	19/961

Byggesak GBNR 139/1 og 31 Røskeland - Søknad om tillatelse til tiltak - Riving av eksisterende garasje, oppføring av ny garasje, 2 natursteinsmurer

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Kommunen gjev delvis dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til oppføring av mur og ny garasje på gnr. 139 bnr. 31, 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 for mur og ny garasje på gbnr 139/31 på Røskeland.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon for desse tiltaka klårt større enn ulempene.

Når det gjeld omsøkte mur i elv finn ein at omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett, då her er sett krav i høve til tiltak i elv i KPA. Her finn ein etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene, det vert ikkje gjeve dispensasjon for dette tiltaket.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av mur og ny garasje på gnr. 139 bnr. 31 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 096/19

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - synfaring

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen gjorde merksam på sakshandsamingsfristen og bad om vedtak på forlenga frist for gjennomføring av synfaring.

Utvalsleiar gjorde framlegg om nødvendig forlenging av sakshandsamingsfristen for gjennomføring av synfaring: Sakshandsamingsfristen vert forlenga til 31.01.2020. Vedtaket vert gjort i medhald av byggesaksforskrifta § 7-4, bokstav a."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring. Av omsyn til gjennomføring av synfaringa vert sakshandsamingsfristen forlenga til 31.01.2020. Vedtaket vert gjort i medhald av byggesaksforskrifta § 7-4, bokstav a."

Plan- og kommunalteknisk utval - 007/20

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før handsaming av saka i møtet.

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg som fellesframlegg frå utvalet: "Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til oppføring av mur, ny garasje og mur i elv på gnr. 139 bnr. 31, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av mur og ny garasje på gnr. 139 bnr. 31 på følgjande vilkår:

Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.

Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Det vert og gjeve dispensasjon frå KPA føresegn 1.17, jfr. plan- og bygningslova § 19-2, til reparasjon/oppsetjing av ny mur langs elva. Det vert sett som vilkår at breidde og tverrsnittet av elveløpet ikkje vert smalare enn idag, samt at det vert utarbeidd ei fagleg (hydraulisk) vurdering av tiltaket ved byggesøknad.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett for mur, mur i elv og ny garasje på gbnr 139/31 på Røskeland.

Når det gjeld mur i elv, er det per idag ein eksisterande mur der som er i ferd med å rase ut. Denne er av ei slik forfatning at det er naudsynt med å få denne reparert. Deler av strekninga er idag usikra, og det er tydeleg spor av erosjon langs deler av denne. Utvalet vurderer at så lenge elveløpet sitt tverrsnitt og breidde ikkje minkar, vil tiltaket gje ein meir lineær vasstraum som sikrar at flaum ikkje vaskar ut langs elvekannten.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon for desse tiltaka klårt større enn

ulempene."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	0 røyster
Fellesframlegget	-	samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1MDG,1FRP)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til oppføring av mur, ny garasje og mur i elv på gnr. 139 bnr. 31, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert og gjeve dispensasjon frå KPA føresegn 1.17, jfr. plan- og bygningslova § 19-2, til reparasjon/oppsetjing av ny mur langs elva. Det vert sett som vilkår at breidde og tverrsnittet av elveløpet ikkje vert smalare enn idag, samt at det vert utarbeidd ei fagleg (hydraulisk) vurdering av tiltaket ved byggesøknad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av mur og ny garasje på gnr. 139 bnr. 31 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett for mur, mur i elv og ny garasje på gbnr 139/31 på Røskeland.

Når det gjeld mur i elv, er det per idag ein eksisterande mur der som er i ferd med å rase ut. Denne er av ei slik forfatning at det er naudsynt med å få denne reparert. Deler av strekninga er idag usikra, og det er tydeleg spor av erosjon langs deler av denne. Utvalet vurderer at så lenge elveløpet sitt tverrsnitt og breidde ikkje minkar, vil tiltaket gje ein meir lineer vasstraum som sikrar at flaum ikkje vaskar ut langs elvekanten.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon for desse tiltaka klårt større enn ulempene."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

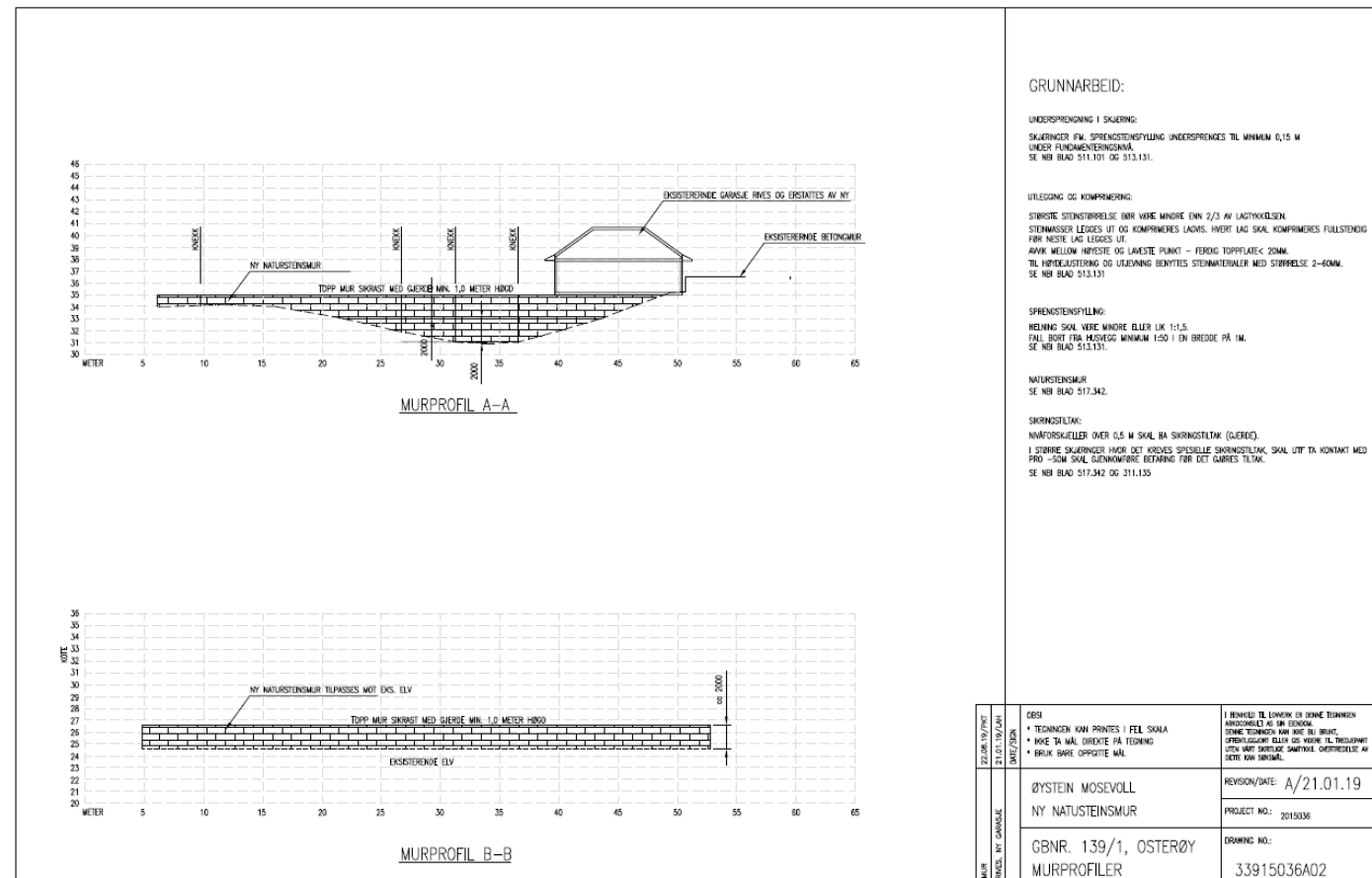
Eigedom: gbnr 139/1 og 31

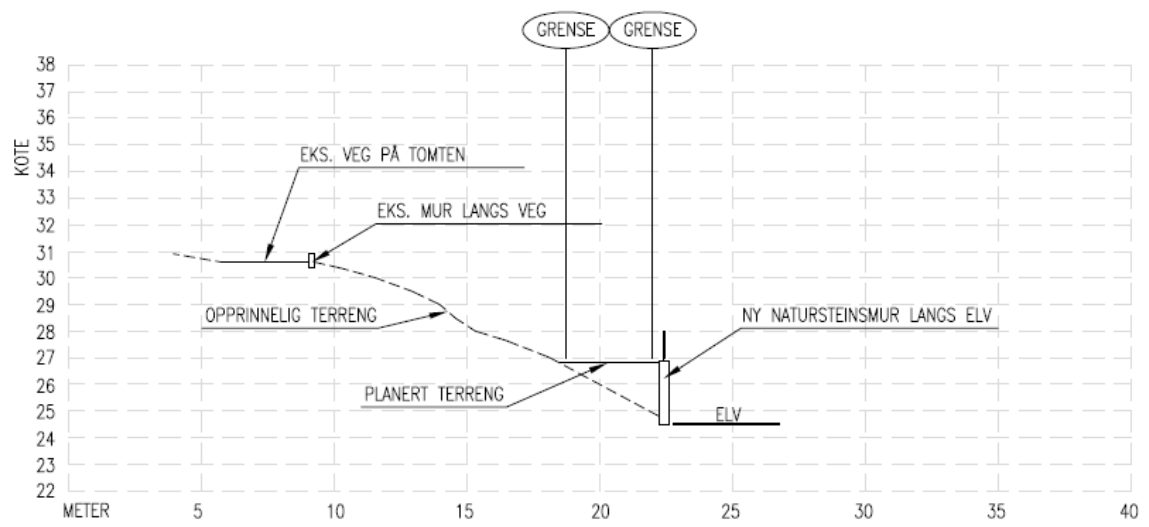
Tiltakshavar: Øystein Mosevoll

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om rivning av garasje og oppføring av ny garasje, oppsett av støttemur for denne og elveforebygging av mur i elv med 2 meters høgd, sj   profilar under.

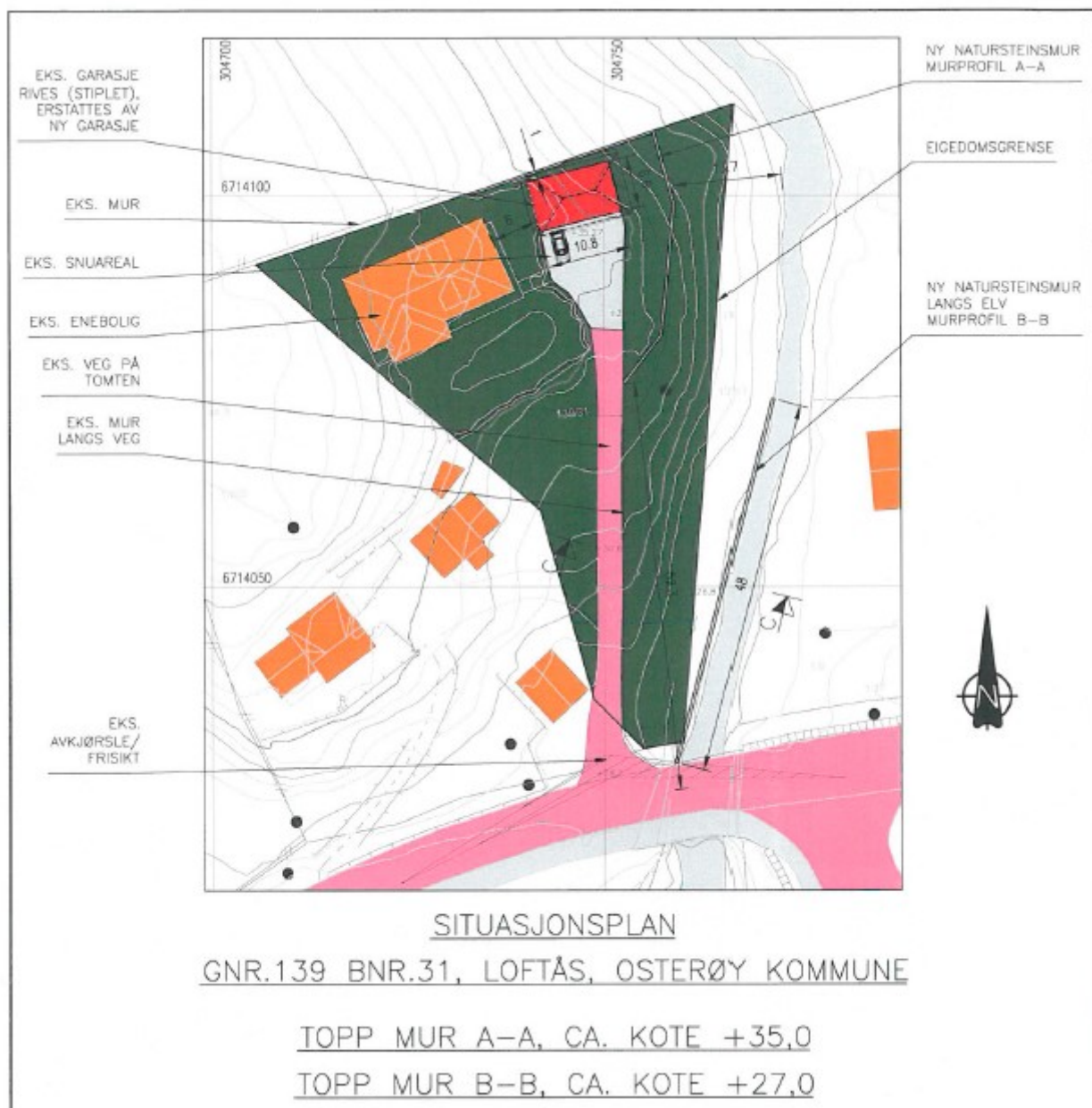




TERRENGPROFIL C-C

Nabovarsel

Utsnitt situasjonskart:

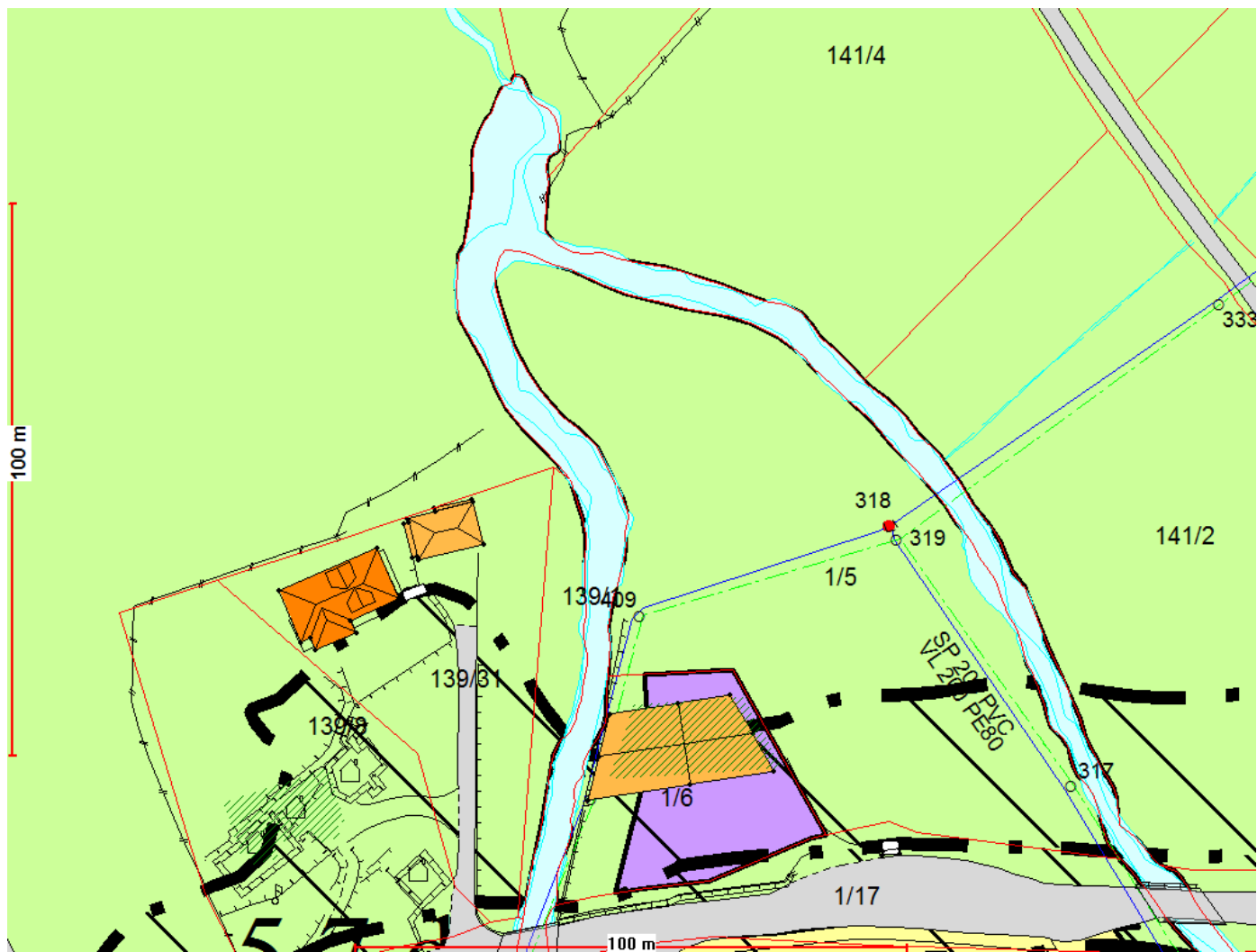


Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Kart/Foto





Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå LNF samt KPA – føresegn.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

Grunnar for å gje dispensasjon etter Plan- og bygnings/ova.

Formålet med å regulere LNF er å sikre fornuftig og berekraftig utnytting av landbruk-, naturog

friluftsområda. Vidare vil ein ved å setje restriksjonar på bygging til andre formål ivareta allmennheta si tilgang til slike område

I denne saka er det snakk om riving av ein eksisterande garasje og oppføring av ny samt oppføring av natursteinsmurar. Tiltaka kjem ikkje i konflikt med eksisterande bruk av arealet, sjå drøfting etter jordlova ovanfor. Dei vil heller ikkje virke sjenerande for omgjevnadene då det frå før er hus på tomta samt bustader i området rundt. Allmennheita si tilgang til tomta er allereie avgrensa då det er en eksisterande garasje som skal rivast og oppførast. Det kan derfor ikkje seiast at ein dispensasjon vil føre til at omsyna bak reguleringa eller formålsføresegna blir «vesentlig tilsidesatt».

Tiltaka vi her søker om dispensasjon for er tiltak som i betre grad vil nytte arealet på tomta, eit areal som uansett ikkje kan nyttast til jordbruksformål. Fordelane er at eigar får nytta tomta etter eiga interesse.

Som begrunnelse for dispensasjonen vil vi først presisere at tiltaket ikke vil medføre økt trafikkrisiko eller komme i konflikt med vedlikehold av vegen. Tiltaket vil ikke ha noen form for innvirkning på eksisterende veg. Det ligger i dag en mur langs andre siden av elven som også ligger helt inntil kant av fylkesveg. Ny mur vil føre til bedre balanse i terrenget og et flatere areal langs veg som lettere kan vedlikeholdes av tiltakshaver. I tillegg vil muren ligge lavere i terrenget enn eksisterende vegareal. Toppkote mur vil komme på ca. samme høyde som eksisterende veg.

Vi ser etter dette ingen nevneverdige ulemper med en dispensasjon i denne saken. Fordelen ved at tiltakshaver får gjennomført tiltaket i tråd med sin eierinteresse bør veie tungt.

Fra: Merethe Svarstad <merethe@arkoconsult.no>

Sendt: torsdag 29. august 2019 13:56

Til: Sture Helle

Kopi: Post Osterøy

Emne: Tilleggsinformasjon til byggesak 137/1 og 31i Osterøy kommune

Vedlegg: ERklæring.pdf; 33915036A01 - Situasjonsplan.pdf; 33915036A02 - MURPROFIL.pdf; 33915036A03 - TERRENGPROFIL C-C.pdf; Vedlegg Q-3.pdf; Vedlegg F-1.pdf; Vedlegg B 1-2.pdf

Hei,

Etter å ha snakket med NVE og tatt en vurdering på tiltaket mener vi at forholdsmessighetskravet tilsier at kommunen ikke kan kreve en rapport som vil koste tiltakshaver nærmere 70.000 kr for et så lite tiltak som det omsøkte tiltaket er. NVE sier at de i noen tilfeller mener det er behov for rapport når de får dispensasjon til vurdering. De vil ikke komme med en uttalelse i dette tilfellet, men syntes det hørtes ut som et lite tiltak med små konsekvenser for elva.

Tiltaket består i hovedsak i å forhindre at elven graver seg innover på terrenget ved å reparere/lage litt høyere mur i naturstein enn den som har delvis rast ut. Denne endringen kan ikke få store konsekvenser for elven. Det er allerede etablert en høyere mur på andre siden av elven.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det henta inn uttale frå anna styresmakt:

NVE si fråsegn til søknad om dispensasjon for tiltak i elv mm - GBnr 139/1 og 31 - Osterøy kommune Vi syner til brev datert 17.09. Saka gjeld søknad om dispensasjon for å rive og bygge ny garasje og mur på GBnr 139/31, og å etablere ny mur langs elva på GBnr 139/1. NVE har ingen merknad til tiltaka på GBnr 139/31. Den nye muren langs elva (murprofil B-B) meiner vi de bør vurdere å få gjort på ein måte som i mykje mindre grad gir inngrep i elva. De bør vurdere om erosjonssikringa kan leggst vekk frå elvebreidda slik at elva får ein meir naturleg elvekant med plass for kantvegetasjon. Erosjonssikringa må då grunnast ned i bakken. Erosjonssikringa kan svingast slik at den møter brua på ein måte som gir erosjonssikring og brukar samla ei god hydraulisk utforming. Tiltak må ikkje snevre inn tverrsnittet i elva/flaumsona då det kan skape auka flaum- og erosjonsfare opp- og nedstraums. Vi syner elles til vassressurslova § 5 om forvaltaransvar og aktsemdplikt, og § 47 om erstatningsansvar.

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 for tiltak på eksisterande bustadtomter der det ikkje er til ulempe for helse, miljø, tryggleik, landbruk og tilgjenge.

Vurdering

Kommunen har to vurderingar i saka:

Den første går på bygging av ny garasje samt oppsett av støttemur der noverande garasje er iferd med å rase ut. Dette tiltaket ligg på eksisterande bustadtomt og er ikkje til ulempe for helse, miljø, tryggleik, landbruk og tilgjenge. Ein vurderer dette tiltaket til å ha større nytte for søkjar enn det er til ulempe for plan og bygningslova sine reglar og føresegner.

For mur i elv vert vurderinga av fordelar og ulemper slik, her har rådmannen særleg lagt vekt på at mur i elv er i strid med KPA-føresegn 1.17: *Det er ikkje tillate å leggja vassdrag eller bekkar i røyr. Vegframføring over bekk eller vassdrag eller andre tiltak som kan få innverknad på vassdrag skal gjerast slik at naturleg løp i størst mogleg grad vert ivaretatt (PBL § 11-9, nr. 6).*

Ein har og vurdert NVE si fråsegn:

NVE si fråsegn til søknad om dispensasjon for tiltak i elv mm - GBnr 139/1 og 31 - Osterøy kommune Vi syner til brev datert 17.09. Saka gjeld søknad om dispensasjon for å rive og bygge ny garasje og mur på GBnr 139/31, og å etablere ny mur langs elva på GBnr 139/1. NVE har ingen merknad til tiltaka på GBnr 139/31. Den nye muren langs elva (murprofil B-B) meiner vi de bør vurdere å få gjort på ein måte som i mykje mindre grad gir inngrep i elva. De bør vurdere om erosjonssikringa kan leggast vekk frå elvebreidda slik at elva får ein meir naturleg elvekant med plass for kantvegetasjon. Erosjonssikringa må då grunnast ned i bakken. Erosjonssikringa kan svingast slik at den møter brua på ein måte som gir erosjonssikring og brukar samla ei god hydraulisk utforming. Tiltak må ikkje snevre inn tverrsnittet i elva/flaumsona då det kan skape auka flaum- og erosjonsfare opp- og nedstraums. Vi syner elles til vassressurslova § 5 om forvaltaransvar og aktsemdplikt, og § 47 om erstatningsansvar.

Statens vegvesen har gjeve gjeve ein generell uttale, men vil ikkje handsame saka etter veglova før det er gjev dispensasjon for mur langs elv.

Søkjar viser til at det er oppført ein høg mur på andre sida av elva. Ein kan ikkje sjå at dette styrkar søknad om oppsett av to meter høg mur på motsett breidd, flaumløp i elv vert her vesentleg redusert

med slike murar på begge sider. Dette er og vist i NVE sin uttale.

Søkjær meiner dette tiltaket er eit så lite tiltak at det ikkje er naudsynt med ei fagleg vurdering av naudsynt kapasitet, erusjon og konsekvensar oppstraums i dette flate jordbruksområdet. Elva det her er tale om har nedslagsfelt frå Rolland i sør og frå Tveiteskaret i nord, eit stort nedbørsfelt som kan gje ekstreme flaumtilhøve.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF samt vilkåra i KPA – føresegn 1.17 ikkje er oppfylt for mur i elv.

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 den delen som er handsama positivt av tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve slikt avgrensa løyve som det går fram av framlegg til vedtak.