

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
18/14	Plan- og miljøutvalet	PS	05.03.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne Lise Molvik		14/629

Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanens § 5.14 om bygningshøgde for oppføring av bustad - gbnr 241/13 Bjørge

Vedlegg:

- Saknr. 2013-3129 Søknad om dispensasjon
- Saknr 2013-3129 Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- Saknr 2013-3129 Situasjonsplan
- Saknr 2013-3129 søknad om løyve til tiltak
- Saknr 2013-3129 Teikningar

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen avslår med heimel i plan- og bygningslova, §19-1, jf § 19-2 og grunngevinga i saksutgreiinga, søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin § 5.14 om bygningshøgde, jf plan- og bygningslova § 11-6, for oppføring av bustad med utleigehusvære på gbnr 241/13 Bjørge.

Framlegg frå Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Fellesframlegg:

Plan og miljø gjev i henhold til Pbl §9-12 dispensasjon frå kommuneplanen sin bestemmelse § 5-14 for tiltak som omsøkt.

Grunngeving:

-Tomten ligg lavt i terrenget noko som gjer at huset vil liggja lavare enn omliggjande hus. Er ikkje til ulempe for nokon.

-Ingen nabomerknader.

-Plan og miljø vurderer difor at fordelane er vesentleg større enn ulempene.

Saksopplysningar:

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet,

Saksdokument vedlagt:

Søknad om dispensasjon

Søknad om løyve til tiltak

Situasjonsplan og teikningar

Saksdokument ikkje vedlagt:

Nabovarsel og erklæringar

Gjennomføringsplan og ansvarsrettar

Søknaden

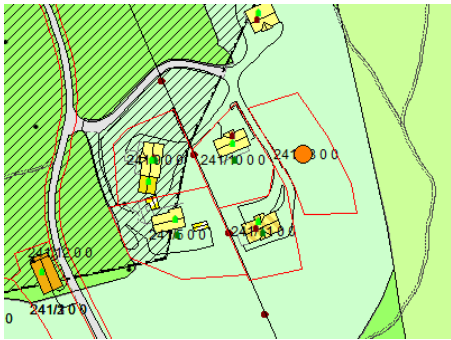
Det er søkt om oppføring av bustad med utleigedel og garasje på gbnr 241/13 Bjørge. Bustaden har 3 etasjar, liggjande kledning, saltak med takvinkel 40 grader og ark/tverrbygg på kvar hovudfasade. Utleigehusværet ligg i underetasjen.

Bustaden har eit bebygd areal på 169,7 m² og eit samla BRA på 304 m². Garasjen har eit bebygd areal på 49,6 m² og eit BRA på 46,5 m². Utbygginga på tomta gjev eit samla BRA på 386,5 m². Utnyttingsgrada for tiltaket er oppgjeve til å vera 17,0 % BYA.

Maks mønehøgde er 9,9 m og maks gesimshøgde er 7,5 m. Gjennomsnittleg mønehøgde er oppgjeve å vera 8,6 m og gjennomsnittleg gesimshøgde 6,2 m.

Tomta vart frådelt i 2012. I delingsvedtaket er det sett vilkår om at utbygging skal skje i samsvar med bestemmelsane i kommuneplanen som vart godkjend i 2011.

Kart og teikningar



Kommuneplanen



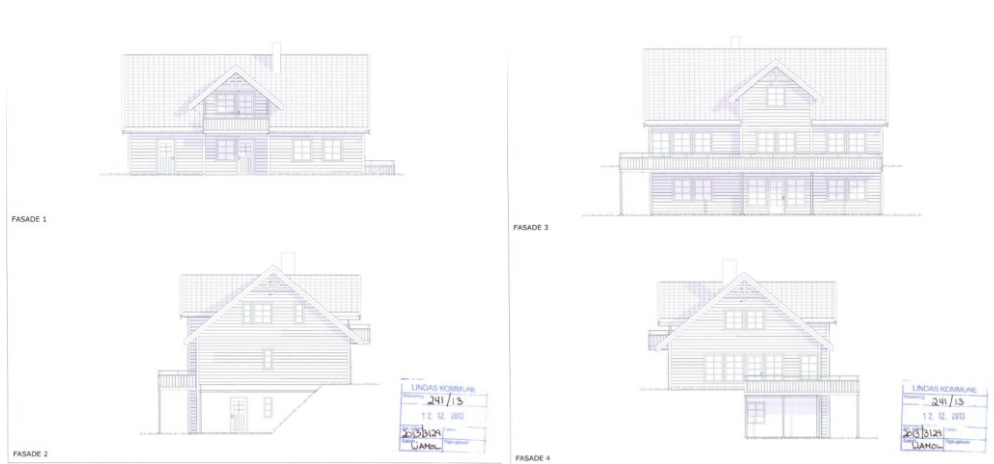
Ortofoto 2009



Situasjonsplan



Snitt



Fasadar

Plangrunnlag

Eigedomen ligg i område som i kommuneplanen er avsett til LNF-føremål med spreidd bustadbygging. Omsøkte tiltak er i strid med kommuneplanen sine bestemmelsar i pkt 5.14 når det gjeld møne- og gesimshøgde og krev dispensasjon for å kunne godkjennast.

Nabotilhøve og andre sine kommentarar

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Uttale frå anna mynde

Søknaden har ikkje vore send på høyring.

Dispensasjonssøknaden

I dispensasjonssøknaden står det:

Siden høgde på hus blir ca 9,9 meter og gesimshøgden blir ca 7,5.meter, målt frå planert terreng, ønsker vi å søke om dispensasjon fra gjeldende krav til høyder. Gjennomsnittlig høgde på hus er ca 8,6 meter og gjennomsnittlig gesimshøgd er ca 6,2 meter Følgende har vi satt sammen tre punkter på hvorfor denne søknaden bør innvilges.

1. For å bli tildelt byggelånet, er vi totalt avhengig av utleieleilighet i kjeller. For en mest gunstig løsning på utleieleilighet har vi valgt å legge denne i en kjelleretasje med full takhøyde.
2. Vårt hus vil ligge lavere enn nabohusene. Hovedplanet vårt ligger på høyde tilsvarende 1 meter under eksisterende vei. Veien ligger på samme høgde som bunn kjeller av nærmeste nabohus.
3. Alt øst for tomten vår er skog og landbruksområde. Med andre ord vil ikke høyden på vårt hus være til sjenanse for andre. I tillegg har vi valgt å sette inn terrasse på hele østre fasade på hovedplan. På den måten blir det en brytning i fasaden slik at høyden ikke blir dominerende.

Saksgang

Administrasjonen finn at det er manglar ved byggjesaka. Dette vil verta tatt opp skriftleg med søkjar dersom det vert gjeve dispensasjon. Dersom det ikkje vert gjeve dispensasjon vil søknad om løyve til tiltak verta avvist.

Vurdering:

Gjeldande kommuneplan vart vedteken i 2011 og er blitt til gjennom ein omfattande planprosess. Det skal difor ikkje vera kurant å fråvika planen. Kommuneplanen fastset framtidig arealbruk for området og er juridisk bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 1-6. Tiltak må ikkje vera i strid med arealføremålet eller bestemmelsane i planen.

Om dispensasjonsvedtaket, § 19-2, står det i plan- og bygningslova:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Omsynet bak kommuneplanen er at området skal brukast til bustadbygging på vilkåra som er sett i kommuneplanen sine bestemmelsar for spreidd bustadbygging i LNF-område, punkt 5.10 til 5.18.

I punkt 5.14 står det:

Bebyggd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

Søknaden er i først og fremst grunngeven i økonomiske tilhøve der tiltakshavar er avhengig av å byggja utleieghusvære for å få byggjelån. Søkjar skriv vidare at omsøkte bygg vil liggja lågare enn nabohusa og at alt areal aust for tomta er skog og landbruksområde slik at høgda på omsøkte bustad ikkje vil vera til sjenanse for andre. Terrassen på fasaden mot aust vil også gje ei brytning slik at høgda på huset ikkje vert dominerande.

Når det gjeld vurdering av personlege tilhøve i dispensasjonssaka, jf pbl § 19-2 3. ledd, har dep uttalt i pt.prp.nr 32 (2007/2008):

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Økonomiske tilhøve, slik skildra i søknaden, vert ikkje omfatta av denne bestemmelsen og kan ikkje vektleggjast.

Hensikta med å regulera tomteutnytting, volum og høgde for bygningar er mellom anna å sikra ei forsvarleg utbygging ut frå området sin karakter og å avgrensa ulempene for naboane. Administrasjonen er samd i at plasseringa av bustaden og terrenget på staden vil vera med å redusera ulempene for omgjevnadane, men vil påpeika at avvika frå vedtekne bestemmelsar i plan er vesentlege. Mønehøgda er 0,9 m større og gesimshøgda er 1,5 m større enn fastsatt i plan.

Det store avviket for gesimshøgda er ei følgje av utbygging med ark og tverrbygg, jf. målereglane for høgde i TEK 10 og rettleiaren Grad av utnytting. Her er også gjennomsnittleg gesimshøgde, som er oppgjeve til 6,2 m, større enn bestemmelsane i planen tillet. Administrasjonen ser også at gesimshøgda for fasaden mot vest er feil då denne skal målast til topp ark. Reelt avvik er såleis større. Gesimshøgda kan reduserast og koma i samsvar/ha eit mindre avvik frå plan ved å fjerna arka og tverrbygget. Mønehøgda kan vidare reduserast slik at ein får eit mindre avvik frå plan, ved å endra takvinkelen frå 40 grader til 35 grader. Ved ei slik endring meiner administrasjonen at det er tilrådeleg å gje dispensasjon frå planbestemmelsane. Administrasjonen har vore i munneleg kontakt med tiltakshavar og skissert denne løysinga, men tiltakshavar finn ikkje denne tenleg.

Administrasjonen meiner at ei godkjenning av søknaden om dispensasjon bryt vesentleg med bestemmelsane i kommuneplanen. Ei godkjenning av så store avvik vil kunne danna presendes og undergrava planen som styringsverktøy. Kommuneplanen er relativt ny og det vart ved frådelinga av tomte i 2012 gjort vedtak på vilkår av at utnytting og utbygging skulle skje innanfor rammene i planen. Dette var såleis kjend for søkjar før innsending av byggesaka. Administrasjonen vurderer at omsyna bak bestemmelsen kan bli svekka. I tillegg kan ikkje administrasjonen sjå at fordelane ved å gje dispensasjon i dette høvet er klart større enn ulempene. Administrasjonen tilrår på dette grunnlag at søknaden om dispensasjon vert avslått.

Det vert presisert at det er utforminga av bustaden som vert tilrådd

avslått. Å føra opp bustad i samsvar med bestemmelsane i kommuneplanen kan i ettertid handsamast utan ytterlegare dispensasjonshandsaming.

Dersom plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon skal dispensasjonsvedtaket sendast Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune til klagevurdering i samsvar med gjeldande reglar.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

Skildring	Tal	Beløp
C.1.1 Bruk av basiskart	1	Kr 500,-
C.4.1 Dispensasjon frå føresegner gitt i eller i medhald av pbl	1	Kr 7 500,-
Totalt gebyr å betala		Kr 8 000,-

Klagerett.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Plan- og miljøutvalet - 18/14

PM - behandling:

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Utvalet var på synfaring før møtet.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Vedtaket i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Plan og miljø gjev i henhold til Pbl §9-12 dispensasjon frå kommuneplanen sin bestemmelse § 5-14 for tiltak som omsøkt.

Grunngjeving:

-Tomten ligg lavt i terrenget noko som gjer at huset vil liggja lavare enn omliggjande hus. Er ikkje til

ulempe for nokon.

-Ingen nabomerknader.

-Plan og miljø vurderer difor at fordelane er vesentleg større enn ulempene.