

Tilleggsinnkalling
av
Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 13.06.2018
Møtestad: Osterøy rådhus - heradsstyresalen
Møtetid: 13.00 - 17.00

Førebels møtedato

Eventuelle forfall må meldast til Bente Skjerpings per tlf. 56192100, sms til eller per epost til bente.skjerpings@osteroy.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
067/18	146/102 - Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon for oppføring av mellombels bustadbrakker
070/18	146/102 - Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon - plassering av mur

13. juni 2018

Atle Solberg
utvalsleiar

Bente Skjerpings
sekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
054/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018
067/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	18/410

146/102 - Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon for oppføring av mellombels bustadbrakker

Vedlegg:

Situasjonsplan

Utomhusplan

Tverrprofil veg_fasade mur

Tverrprofil

Vedlegg B-1 Dispensasjonssøknad

146 -102 Ortofoto 1000

146 -102 Ortofoto 5000

146 -102 Reguleringsplan utan bygningar 1000

146 -102 Reguleringsplan 1000

146 -102 Reguleringsplan 5000

Reguleringsføresegn områdeplan Valestrand sentrum

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegna i områdeplan Valestrand punkt 2.2 og 2.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, til oppføring av mellombels bustadbrakke med 6 integreringsbustader på gnr. 146, bnr. 102.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-2, 3. ledd ved oppføring av mellombels bustadbrakke med 6 integreringsbustader på gnr. 146, bnr. 102.

Grunngjeving: Ein finn etter ei samla vurdering at fordelane med å gje dispensasjon i dette høvet er klart større enn ulempene, og ein sluttar seg difor til rådmannen sine vurderingar og tilråding i saka. "

Plan- og kommunalteknisk utval - 054/18

PL - behandling:

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

Framlegget vart trekt før avrøysting.

Atle Solberg, H, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring. Ber og om at det vert utdjupa kva som er meint med "mellombels bustadbrakke". Kva tidshorisont er det snakk om."

AVRØYSTING

UtsetjingsframleggET vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring.

Ber og om at det vert utdjupa kva som er meint med "mellombels bustadbrakke". Kva tidshorisont er det snakk om."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt.

Saksopplysningar

Eigedom: 146/102 Reigstad Søndre.

Tiltakshavar/eigar: Osterøy kommune v/sector for miljø og teknikk.

Ansvarleg søkjar: Eide Bygg & Anlegg AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av mellombels bustadbrakker. Det er søkt om dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk kapittel 12 vedrørande universell utforming og reguleringsføresegna i områdeplan Valestrand sentrum punkt 2.2 og 2.3.

Nabovarsel

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

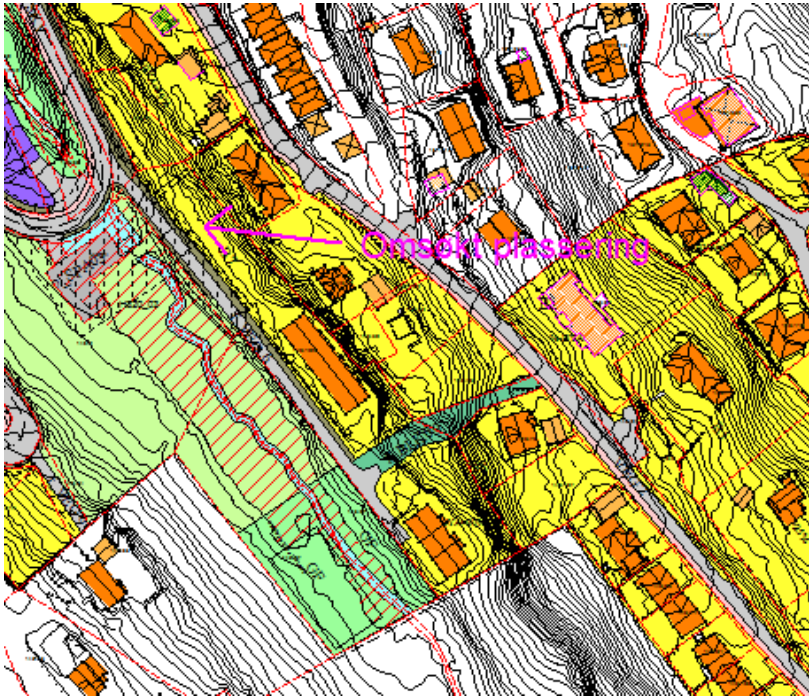
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

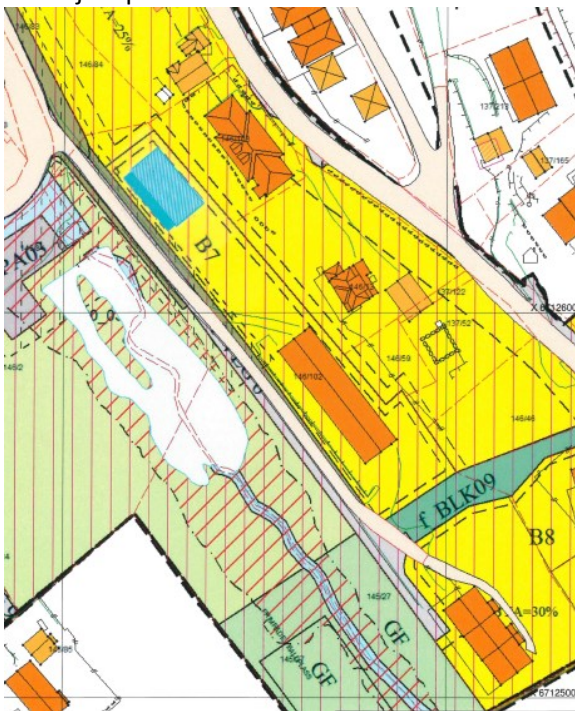
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for områdeplan Valestrand sentrum planid 2011003 er definert som bustadområde B7.

Kart/Foto

Plankart



Situasjonsplan



Oversiktsfoto



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk kapittel 12, som gjeld krav til universell utforming og reguleringsføresegn til områdeplan Valestrand sentrum punkt 2.2 og 2.3, som gjeld høgd på mur og skjering.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er:

" I forbindelse med søknad om oppføring av modulbaserte integreringsboliger søkes det om dispensasjon fra teknisk forskrift kapittel 12 vedørende universell utforming.

Bygget som søkes oppført inneholder 6 hybler som skal brukes som integreringsboliger og disse skal leies ut som midlertidig bolig for enslige. En av hyblene er tenkt universelt uformet, mens de resterende ikke er tilpasset rullestolbrukere. Dette er en tilsvarende fordelingsnøkkel som legges til grunn og brukes ved oppføring av f.eks. studentboliger, og det anses at bruken i stor grad tilsvarer den midlertidighet en studentbolig har, dvs. at den skal fungere som et midlertidig bosted for en person i en avgrenset periode. Kravet til universell utforming er dermed ikke er til stede i like stor grad som for et bygg som skal fungere som permanent bolig.

Det søkes videre om dispensasjon fra reguleringsplanens føresegn punkt 2.2 og 2.3.

I disse punktene presiseres det makshøyde på terrangmurer på 2 meter med en minimumsavstand på 1,5 meter mellom murer ved terrassering, samt høyde for etablering av ny skjæring på maks 3 meter.

Som det fremgår av fasadetegning for mur så vil siste del av mur mot veien få en høyde på rundt 2,5 meter. I utarbeidet tverrprofil av terrenget viser tegningen høyde på skjæring tett på 7 meter. Skjæring kan gjøres mindre ved å sette opp en ekstra mur mot veien, men det vil da ikke bli mulig å plassere et bygg med bredde ca 8,5 meter inn på tomten. Planert terreng ved nytt bygg er ca 0,5 m lavere enn ved eksisterende bygg. Eksisterende terreng er i så stor grad skrått at det vil være

vanskelig å få til en god og fornuftig utnyttelse av tomten dersom det ikke gis en dispensasjon fra disse kravene.

Skjæringen befinner seg i bakkant av bygget og vil i liten grad være synlig for forbipasserende og omkringliggende bebyggelse. Siste del av mur mot veien vil få en høyde på rundt 2,5 meter. Tomten befinner seg ellers i et lite trafikkert område. Basert på dette vurderes det at en dispensasjon i meget liten grad vil forringe de visuelle kvalitetene i området, og at fordelene med å gi en dispensasjon vil være langt større enn ulempene"

Uttale

Det er ikke henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Byggegrenser

I motteken søknad er ny bustadbrakke synt innanfor regulerte byggegrenser i plan, medan ny mur er plassert utanfor regulerte byggegrenser i plan, jf. områdeplan Valestrand føresegn punkt 1.67. Vidare syner motteke kart at ny murfot er planlagt plassert oppå kommunale VA-leidningar i og ved vegkant. Dette kan skape konflikt ved vedlikehald av VA-leidningane.

Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon utanfor regulert byggegrense, og rådmannen legg til grunn at ny mur skal plasserast innanfor regulert byggegrense.

Det må sendast inn ny situasjonsplan og nye teikningar som syner at tiltaket er i samsvar med gjeldande plan, før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. plan- og bygningslova §§ 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4, jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd.

Anlegg og rigg

Sone med påskrift # anlegg og rigg ligg mellom anna inn på bustadområde B7.

Utsnitt frå plankart som syner sone for # anlegg og rigg:



Desse sonene er sett av som naudsynt anlegg og riggområde for gjennomføring av tiltak på infrastruktur som offentlig veg, torg, gangareal, park, osv., og områda har rigg og anleggsføre mål i inntil eitt år etter avslutta anleggsperiode, jf. områdeplan Valestrand føresegn punkt 8.2.

Rådmannen legg til grunn at ny infrastruktur ikkje er etablert, og at sona er gjeldande, jf. føresegn punkt 8.2.

Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon for bygging av varig konstruksjon innanfor sone med påskrift # anlegg og rigg, og rådmannen legg til grunn at nytt tiltak, inklusiv ny mur, skal plasserast utanfor sone med påskrift # anlegg og rigg.

Det må sendast inn ny situasjonsplan og nye teikningar som syner at tiltaket er i samsvar med gjeldande plan, før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. plan- og bygningslova §§ 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4, jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd.

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 har vore at det vert gjeve dispensasjon til høgare skjeringar og høgare murar dersom det er naudsynt for å oppføre omsøkt tiltak med ei heilskapleg og god funksjon av areala. Alternative løysingar skal vere vurdert.

Det er i søknaden skrive at tiltaket gjeld oppføring av mellombels integreringsbustader, bygningskode 193, som er annan bustadbygning bustadbrakker.

Rådmannen vurderer at mellombels kan gjelde både mellombels tiltak og mellombels busetjing.

Områdeplan Valestrand vart vedteke i heradsstyret 20.09.2017 saksnr. 055/17, og gjeld frå vedtak, jf. plan- og bygningslova § 12-4, 1. ledd.

Rådmannen vurderer at omsynet bak reglar om maksimum høgda på mur og skjering mellom anna skal sikre at tomtene får ei tiltalende utforming.

Rådmannen legg til grunn at plassering og form på tomt i enkelte tilfelle kan føre til at det er naudsynt med både skjering og mur på tomta ved oppføring av nye tiltak. Rådmannen vurderer at det på gnr. 146, bnr. 102 vil vere naudsynt med både skjering og mur ved oppføring av ny mellombels bustadbrakke. Høgda på ny mur kan reduserast ved å sprengja seg lågare ned i terrenget, men dette vil motsett føre til at skjeringa vert høgare. Rådmannen vurderer at det vert ein naturleg balanse mellom høgda på skjering og høgda på ny mur, og omsøkt planeringshøgda på tomta dermed er den beste løysinga. Vidare vil skjeringa ligge bak det nye bygget og vere lite synleg, og oppføring av ein om lag 2 meter høg mur ved foten av skjeringa vil føre til at skjeringa vil verka mindre høg.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får realisert prosjektet med ein gong, utan å måtte vente på til dømes omregulering av eigedomen.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at endring av bruken av arealet ikkje skjer i samband med ein planprosess, og ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det uheldig at endringar skjer ved dispensasjonar. Vidare er det uheldig å gje dispensasjon til nye tiltak, når planen er ny.

Rådmannen vurderer vidare at fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at kommunen får tilgang til fleire mellombels integreringsbustader, og på denne måten kan fylgje opp politiske vedtak om integrering og busetjing av flyktningar.

Når det gjeld krav til tilgjengeleg bueining i teknisk forskrift § 12-2, 3. ledd, vurderer rådmannen at kommunen treng ulike bustader til ulike personar, og at ikkje alle bustadene treng å vere tilrettelagt særskilt. Dei mottekne teikningane syner at 1 av 6 bustadeiningar skal vere tilgjengeleg på inngangsplanet, og er vidare tilrettelagt innvendig. Bustadeiningane er små, men har nødvendige hovudfunksjonar, og vert rekna som sjølvstendige bustadeiningar. Sidan bueiningane skal nyttast til mellombels integreringsbustader, vurderer rådmannen at det berre er i ein begrensa periode kvar enkelt person skal bu her.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-2, 3. ledd og reguleringsføresegna punkt 2.2 og 2.3 er oppfylt.

Folkehelse

Det er positivt at kommunen har eit akuttmottak for einslege flyktningar som berre vert mellombels busett her før ei permanent løysing finn stad.

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 det vert gjeve dispensasjon frå føresegna i områdeplan Valestrand punkt 2.2 og 2.3 og at det vert gjeve dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-2, 3. ledd for oppføring av mellombelse integreringsbustader på gnr. 146, bnr. 102.

Lenke til innsyn: <http://www.osteroy.kommune.no/soek-etter-saker.300727.no.html>

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
070/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	18/410

146/102 - Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon - plassering av mur

Vedlegg:

GBNR 146102 - saksnr 18410 - 18880 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Byggegrense

Felt B7

GBNR 146_102_Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan 05.06.2018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande sone for # anlegg og rigg til oppføring av mur på den delen av arealet som ligg innafor byggegrensa på gnr. 146 bnr. 102 Reigstad, jf. plan- og bygningslova § 19-2, jf. områdeplan Valestrand planid 2011003 reguleringsføresegn punkt 8.2 og plankart.

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 fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå gjeldande byggegrense mot regulert veg i områdeplan Valestrand planid 2011003 til plassering av mur utafor byggegrense på gnr. 146, bnr. 102, Reigstad, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

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 Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt.

Saksopplysningar

Eigedom: 146/102 Reigstad Søndre.

Tiltakshavar/eigar: Osterøy kommune v/sektor for miljø og teknikk.

Ansvarleg søkjar: Eide Bygg & Anlegg AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av bustadbrakker som skal nyttast for mellombels busetting for personar som ikkje har fått bustad når dei kjem til kommunen til permanent bustad er ordna for innflyttar (integreringsbustad).

Det er i søknaden skrive at tiltaket gjeld oppføring av mellombels integreringsbustader, bygningskode 193, som er annan bustadbygning. Tiltakshavar har forklart at bustadane er varige tiltak, medan personar som skal bu i bustadane berre skal bu der mellombels.

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegna i områdeplan Valestrand sentrum, planid 2011003, punkt 8.2 og dispensasjon frå byggjegrænse i plan.

Nabovarsel

Den nye dispensasjonssøknaden er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for områdeplan Valestrand sentrum, planid 2011003, er definert som bustadområde B7.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå reguleringsføresegna i områdeplan Valestrand sentrum, planid 2011003, punkt 8.2 og dispensasjon frå byggjegrænse i plan.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at:

Formål anlegg/riggområdet er i reg.plan satt av som nødvendig område for å kunne gjennomføre tiltak på offentlig veg, park, torg osv., se punkt 8.2 i bestemmelsene. For eiendommen 146/102 er veien privat og leder inn til Reigstad Psykiatrisenter. Avkjøring til tomt er medtatt i omsøkt tiltak, her er heller ingen planer om videre utbygging.

For byggegrense langs vei gjelder at denne følger regulert vei på kart, eksisterende vei følger terrenget. Som en følge av dette blir avstand fra vei til byggegrense nord på tomten hvor bygget er omsøkt, over tre meter. Avstand avtar etter hvert som en beveger seg sørover på tomten.

Eksisterende bygg har en tørrmur mot veg, avsluttet rett nord for bygget. Tiltakshaver har lagt til grunn at muren forlenges mot nord langs eksisterende veg frem til nabogrense. VA-kart viser at eksisterende VA-ledninger ligger mellom veg og tørrmur, slik er det også tenkt utført ved ny mur.

Felles for begge punkt anført ovenfor, er nødvendigheten for tilstrekkelig bredde på tomten til at den kan utvikles på en god måte, se vedlegg. Det kan se ut som at kommunen som grunneier ikke i tilstrekkelig grad har bidratt med innspill i arbeidet med reguleringsplanen, en kunne da ha søkt å tilpasse kart til terreng.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert elles vist til søknad motteke 06.06.2018.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Plassering

Plassering av egedomen er vist i situasjonsplan datert 23.03.2018, ref. utomhusplan datert 04.05.2018.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6/12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan/reguleringsplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn

loven 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Byggegrenser

I motteken søknad er ny bustadbrakke synt innfor regulerte byggegrenser i plan. Det er søkt om dispensasjon til plassering av ny mur utanfor regulerte byggegrenser i plan, jf. områdeplan Valestrand føresegn punkt 1.67.

Vidare syner motteke kart at ny murfot er planlagt plassert oppå kommunale VA-leidningar i og ved vegkant. Det er i søknad uttala at murfot skal liggja utanfor eksisterande VA-trase.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore at det ikkje vert gjeve dispensasjon til plassering av murar utanfor byggegrensa då det kan vera til hinder for vegvedlikehald og vidare utvikling av området.

Rådmannen legg til grunn at byggegrense mot regulert veg mellom anna skal ivareta vegeigar sine interesser, sikre at det ikkje vert bygd for nært regulert veg, sikre plass til gåande, gode siktilhøve og plass til snøbrøyting med vidare. Rådmannen vurderer at det må leggjast stor vekt på trafikktryggleik for mjuke trafikantar.

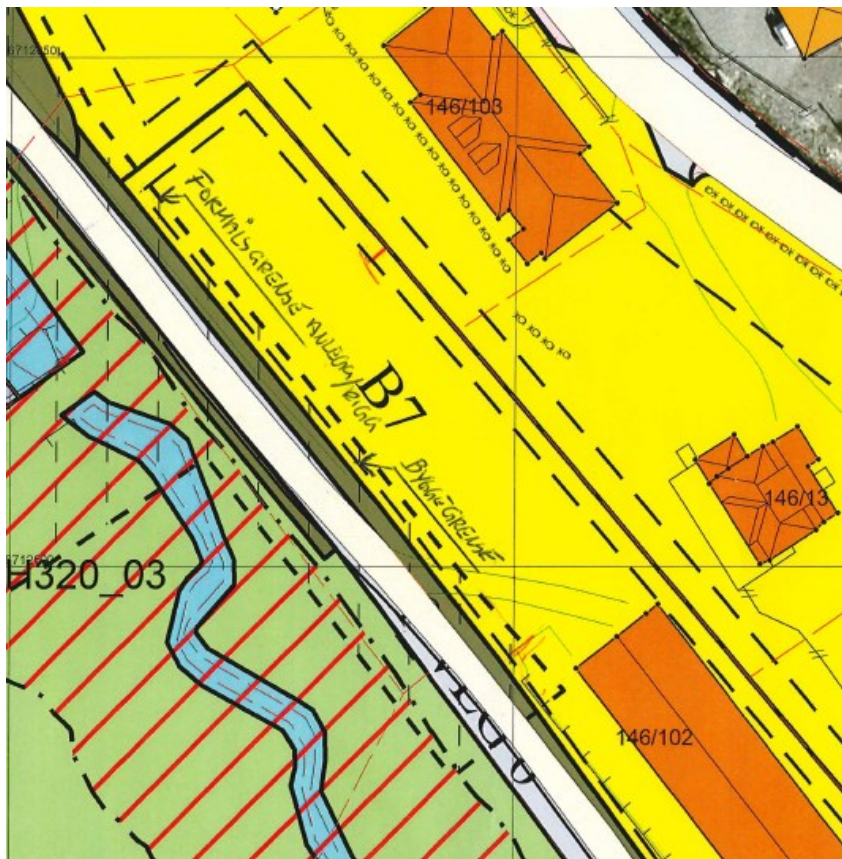
Når det gjeld alternativ plassering for kommunale VA-leidningar kan det vere aktuelt å nytte areal avsett til anna vegareal.

Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjonssøknaden vil vere at tiltakshavar får plassert tiltaket på ei planert tomt utan å tilpasse tiltaket til tomta.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonssøknaden vil vere at det ikkje vert teke omsyn til at kommunen har utarbeidd ny områdeplan for Valestrand, og omsynet til plangrunnlaget som avgjerdsgrunnlag vert vesentleg svekka.

Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om reguleringsplanar.

Utsnitt frå motteke plankart:



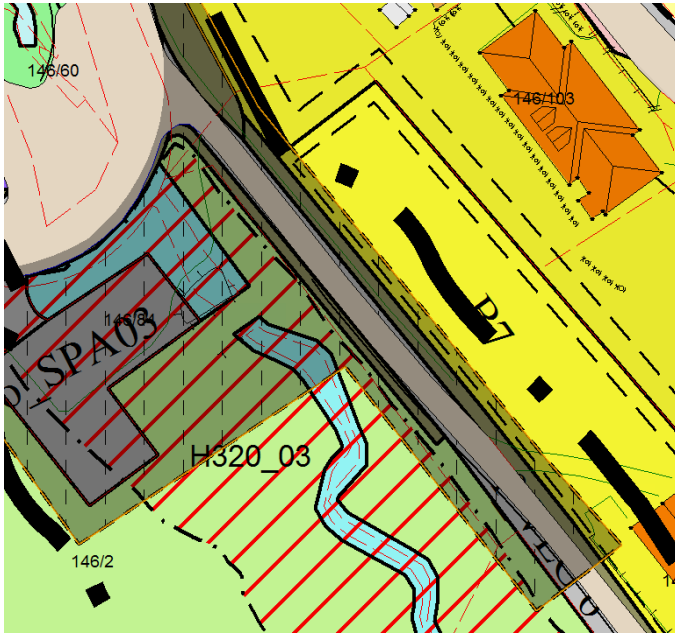
Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at det ikkje kan gjevast dispensasjon frå byggegrensa mot regulert veg til oppføring av mur utanfor regulert byggegrense på gnr. 146, bnr. 102.

Det må sendast inn ny situasjonsplan og nye teikningar som syner at tiltaket er i samsvar med gjeldande plan og vedtak før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. plan- og bygningslova §§ 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4, jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd.

Anlegg og rigg

Sone med påskrift # anlegg og rigg ligg mellom anna inn på bustadområde B7.

Utsnitt frå plankart som syner sone for # anlegg og rigg:



Desse sonene er sett av som naudsynt anlegg og riggområde for gjennomføring av tiltak på infrastruktur som offentlig veg, torg, gangareal, park, osv., og områda har rigg og anleggsføremål i inntil eitt år etter avslutta anleggsperiode, jf. områdeplan Valestrand føresegn punkt 8.2.

Rådmannen legg til grunn at ny infrastruktur ikkje er etablert, og at sona er gjeldande, jf. føresegn punkt 8.2.

Rådmannen vurderer at det er mogeleg å gjennomføre tiltak på infrastruktur som offentlig veg med vidare, sjølv om noko av det avsette arealet vert nytta til oppføring av mur.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at rigg og anleggsområdet i skråninga på eigedomen ikkje kan nyttast på grunn av terrenget.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegna i områdeplan for Valestrand sentrum punkt 8.2 er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av mur på område for #anlegg og rigg på gnr. 146, bnr. 102.

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon til oppføring av mur utanfor regulert byggegrense mot regulert veg på gnr. 146, bnr. 102.

