

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
143/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	29.11.2017
008/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	17/2330

gbr 136/127- Søknad om dispensasjon i høve til tomteutnytting.

Vedlegg:

136/127 - Eide - Søknad om løyve til tiltak -Oppføring av tomannsbolig

Søknad om tillatelse til tiltak

136/127 - Eide - Naboinnvendiger for søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad

136/127 - Eide - Merknad til nabovarsel

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Osterøy kommune gjev ikkje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for auka U-grad for tiltak på gnr. 136, bnr 127 frå gjeldande max U-grad på 30 % opp til 38,73 %.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og kommunalteknisk utval - 143/17

PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsetjing for synfaring."

AVRØYSTING- utsetjing

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsetjing for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 008/18

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Osterøy kommune gjev dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for auka U-grad for tiltak på gnr. 136/127 frå gjeldande max U-grad på 30% opp til

38,73%."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	- 4 røyster (1H,1AP,2KRF)
Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg	- 3 røyster (3FRP)

PL - vedtak:

"Osterøy kommune gjev ikkje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for auka U-grad for tiltak på gnr. 136, bnr 127 frå gjeldande max U-grad på 30 % opp til 38,73 %.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale mynde som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 136/127

Adresse: Eide

Tiltakshavar/eigar: Tore Worren
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for større utnytting av tomte enn vedteken i reguleringsplan.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå fleire naboar til tomte, desse går i hovusak ut på den høge U-graden på tiltaket samt at tiltaket kan gje dårlegare lys og siktilhøve for naboar. Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad i søknad og tilbakevist desse.

Vatn og avløp (VA)

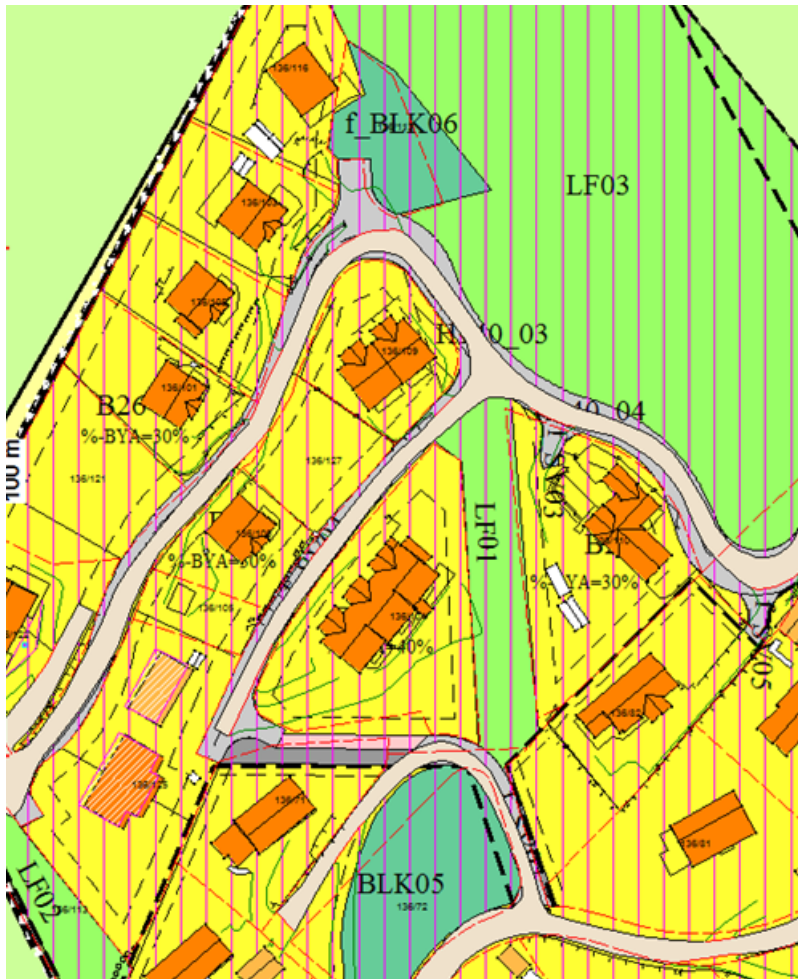
Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Områderegulering Valestrand sentrum er definert som byggeområde bustad med max U-grad på 30% BYA .

Kart/Foto



Kartutsnitt, viser tomta 136/127 som ligg i B25 med BYA = 30 %. I områdeplanen er det og sett krav om opparbeiding av leikeplass før det vert gjeve ferdigattest for nye tiltak. Kommunen har synfare leikeplassene BLK 05 og 06, og har kome til at BLK 06 ikkje lar seg opparbeide utan urimelegt store kostnader for dei to tomtene som ligg ubygde i dette området. BLK 05 har tidlegare vore i bruk, ligg no noko brakk og manglar sikring mot veg, gangvegen opp mot omsøkte tiltak er dårleg og manglar sikring. Tiltakshavar har pr E-post teke på seg arbeid og kostnad med sikring og opprusting av gangveg, kommunen legg då til grunn at leikeplassen BLK05 og kan vere tenleg for bruk av eigedomen 136/127, og med dei utbetringar som er nemnd stettar kravet til opparbeiding.

Manglande sikring av leikeplass mot veg vert å ta opp med eigar, Osterøy kommune.

Dispensasjon

Grunngjeving, klipp frå søknad:

Etter nylig vedtatt områdeplan for Valestrand sentrum følger det at gjeldende utnyttelsesgrad for gbnr. 136/127 er 30% BYA. I denne saken er vi over grensen, da utnyttelsesgraden på omsøkte tiltak vil bli 38,73% BYA medregnet terrengparkering (183,1/472,7*100).

Vi er usikre på om kommunen vil kreve dispensasjon fra byggegrensene for parkeringsareal på terreng. Vi er av den oppfatning at terrengparkering, uten vesentlige terrenginngrep, ikke bør anses som tiltak i lovens forstand og således ikke overskrider byggegrensene. Dersom kommunen er uenig i dette, er dette også å anse som en dispensasjon fra angitte byggegrensene, slik at tiltaket kan gjennomføres i tråd med vedlagte søknadstegninger.

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet bak regulering av utnyttelsesgrad er å styre volum og omfang av tiltak samt sikre fornuftige og bærekraftige prosjekter.

I denne forbindelse vises det primært til at det er fastsatt byggegrensene i områdeplanen. Disse samsvarer også med tidligere byggegrensene etter gammel reguleringsplan. Tiltaket vil være innenfor disse. Således vil flere av de hensyn som utnyttelsesgraden skal ivareta også være hensyntatt i denne saken. Man vil f. eks. sikre en viss avstand mellom byggene slik at det blir tilstrekkelig lys og luft mellom dem.

Mønehøyden vil ligge på kote 102,8. Dette er lavere enn nabotomten og vil således ikke stjele særlig lys. Det vises til solanalyse som viser at det tvert imot er nabotomten som i perioder vil påvirke solforholdene mest.

Ellers er det omsøkte bygget tilpasset tomten optimalt. Dette er gjort på tilsvarende måte som på nabotomten og andre tomter i området. Det samme gjelder parkeringsløsningen.

Det vises også til at overskridelsen av utnyttelsesgraden skyldes parkeringsløsningen på terreng. Dette betyr i praksis at bygningsmassen ikke opptar så mye av tomten som prosentandelen tilsier. Ser man bort fra disse er utnyttelsesgraden på bare 23,5% BYA. Selve bygningsmassen blir altså langt mindre dominerende. De hensyn som utnyttelsesgraden skal ivareta slår altså ikke til med full tyngde i denne saken.

Slik det ser ut ellers i området, kan det virke som det i stor grad er gitt tillatelse til å bygge ut over utnyttelsesgraden i tidligere byggesøknader. Dette må bety at det har vært en viss praksis for å gi dispensasjon fra utnyttelsesgraden etter gammel plan. Selv om utnyttelsesgraden i dag er overskredet, mener vi at det bør tillates et bygg som samlet sett ikke skiller seg ut fra øvrig bebyggelse i området i tråd med det som har vært holdningen tidligere. Basert på det dette bør således alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper om likebehandling av borgerne slå inn med stor tyngde her.

Fordelene ved å tillate tiltaket er at tiltakshaver får bygget i tråd med sin eierinteresse. Tomten blir utnyttet i tråd med overordnede politiske føringer, ved at området fortettes ytterligere. Videre vil det dekke inn et økende markedsbehov for boliger, samt på sikt øke sannsynlighetene for ny tilflytting til kommunen.

Basert på ovennevnte argumentasjon, mener vi at dispensasjon bør gis.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Kommunen legg til grunn at det er U-grad på 8,73 % over 30 % max tomteutnytting som skal handsamast som dispensasjon.

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 til side. 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 å gje dispensasjon til søknader om større utnytting på tomte i eldre reguleringsplanar, samt der graden av utnytting ikkje er særleg over den graden som er oppgjeven i reguleringsplanen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at områdeplanen for Valestrand er heilt ny (20/09/2017), og denne har auka u-graden med + 10 % for denne tomte i høve til gamal plan.

Å dispensere så mykje frå U-grad i heilt ny plan vil skape uheldig presedens for ein plan som ikkje har vore nytta enda. Når ein ser på nabomerknader er stor U-grad ein fellesnemnar som ein bør ta omsyn til. Når det gjeld lys har søkjar vist soltilhøva ved tiltaket gjennom ein studie av ulike tidspunkt, ein kan ikkje sjå at dette vert meir til ulempe enn kva som må godtakast ved bygging på regulert areal.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå U-grad på 30 % BYA ikkje 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.