

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
057/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/668

Sakspapir 1/79 Loftås - Søknad om dispensasjon - endra møneretning ved oppføring av einebustad

Vedlegg:

1-79 dispensasjonssøknad og teikningar
1-79 plan 1-1000
1-79 plan 1-5000
Loftås B5-B9 plankart
Loftås B5-B9 illustrasjonsplan
Loftås B5-B9 føresegner

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan detaljregulering Loftås B5-B9 arealplan-ID 2012003 reguleringsføresegn § 3.1.1, siste punktum, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til endra møneretning og takform for ny einebustad på gnr. 1, bnr. 79, Loftås, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Plan- og kommunalteknisk utval - 057/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan detaljregulering Loftås B5-B9 arealplan-ID 2012003 reguleringsføresegn § 3.1.1, siste punktum, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til endra møneretning og takform for ny einebustad på gnr. 1, bnr. 79, Loftås, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval

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

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 1, bnr. 79, Loftås.

Tiltakshavar/eigar: Maren Skår Elvik og Nicholas Ludvigsen, Reigstadåsen, 5281 Valestrandfossen.

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS, Hansdalsvegen 3, 5281 Valestrandfossen.

Dispensasjonssøknad motteke: 04.05.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad på gnr. 1, bnr. 79, Loftås.

Nabovarsel

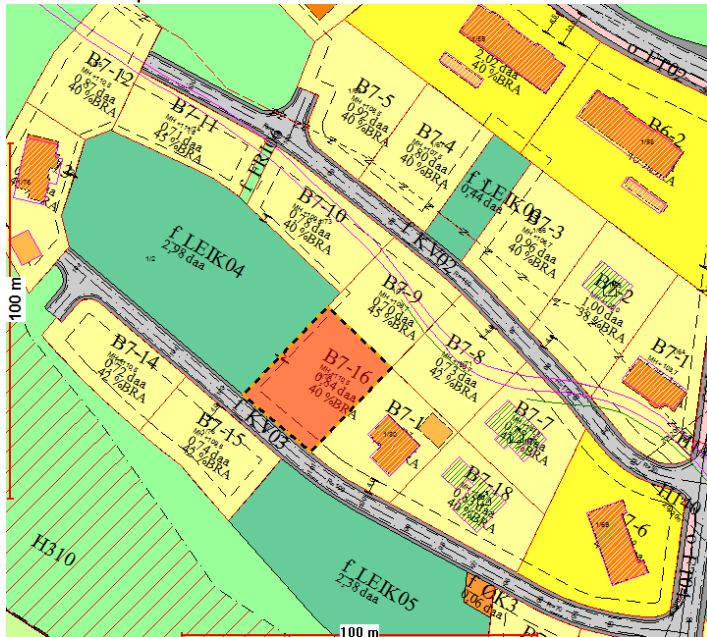
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås felt B5 - B9 er definert som bustadområde tomt B7-16.

Utsnitt frå plankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3.1.1 hovudmøneretning og takform.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det ikkje er hensiktsmessig å plassere bygningen den vegen illustrasjonsplanen fastset, ved endra møneretning og bruk av valma tak vil prosjektet vere tilpassa naboeigedomane og tomta kan utnyttast vesentleg betre.

Kommunen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

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.

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 ulempe, 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 samheng 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 endra møneretning, dersom terrengtilpassinga er god og tiltaket elles er tilpassa naboeigedomane.

Rådmannen vurderer at det er viktig å redusere bruken av fyllingar og terrengmurar i bustadområde. Sjølv om det framleis vil vere trong for noko utfylling, er det positivt å tilpasse bygningane til tomte, og finne alternative løysingar der trong om fylling/terrengmur er redusert.

Rådmannen legg til grunn at bustader skal ha hovudmøneretning som er tilpassa terrenget, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.8.

Rådmannen legg vidare til grunn at hovudmøneretninga for bygga synt på illustrasjonsplan datert 27.02.14 er juridisk bindande, jf. reguleringsføresegn § 3.1.1.

Utsnitt frå illustrasjonsplan:



Rådmannen legg til grunn at gnr. 1, bnr. 79 grensar til leikeområde f_LEIK04 i nordvest, som er ein mindre åsrygg frå kote + 103 til +109.

Rådmannen vurderer at det varierer kor godt hovudmøneretninga er tilpassa terrenget.

Til dømes har tomtene nordaust for leikeområde f_LEIK04 og tomtene søraust for leikeområde f_LEIK04 har same hovudmøneretning, medan tomtene nordvest for leikeområde f_LEIK04 har motsett hovudmøneretning i høve til tomtene søraust for leikeområde f_LEIK04.

Mange tomter har tilnærma rektangulær form, og hovudmøneretninga følgjer lengda på tomta.

Sidan det varierer kva veg hovudmøneretninga skal gå, alt etter kvar i feltet tomta ligg, vurderer rådmannen at det for tomt B7-16 er naturleg å følgje terrenget langs f_LEIK04 og tillate same hovudmøneretning som tomt B7-13.

Rådmannen vurderer at omsyna bak krava til bindande fastsetjing av hovudmøneretning i illustrasjonsplan er å sikre at bustadhusa i planområde skal stå i same retning og følgje hovudtrekka i terrenget. Illustrasjonsplan syner at ikkje alle bustadhus skal plasserast same veg, og det er fastsett avvikande hovudmøneretning på enkelte tomter, som ligg inntil mindre åsryggar. Rådmannen vurderer at det for enkelte tomter er uklårt kva terreng som bør leggjast til grunn for fastsetjing av hovudmøneretninga.

Rådmannen vurderer at ulemper med å gje dispensasjon er at vedteken illustrasjonsplan ikkje lengre kan leggjast til grunn for alle tomter.

Rådmannen vurderer at fordelar med å gje dispensasjon er at hovudmøneretninga søraust for leikeområde f_LEIK04 vert den same som for tomtene nordvest for leikeområde f_LEIK04, og hovudmøneretninga vil følgje lengda på tomta.

Rådmannen vurderer at framlegget om møneretning og bustadtype er tilpassa det lokale landskapet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå gjeldande juridisk bindande illustrasjonsplan i reguleringsplan Loftås B5-B9 er oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at kommunen har gjeve dispensasjon til endra hovudmøneretning i fleire liknande saker.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan detaljregulering Loftås B5-B9 arealplan-ID. 2012003 reguleringsføresegn § 3.1.1, siste punktum, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til endra møneretning og takform for ny einebustad på gnr. 1, bnr. 79, Loftås.