

SAKSPAPIR

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

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/ sektor 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.

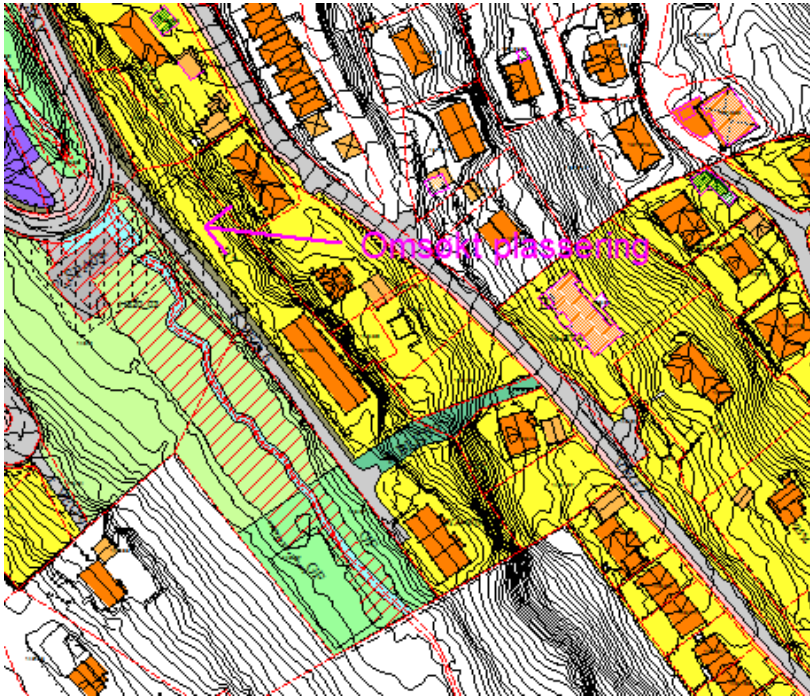
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

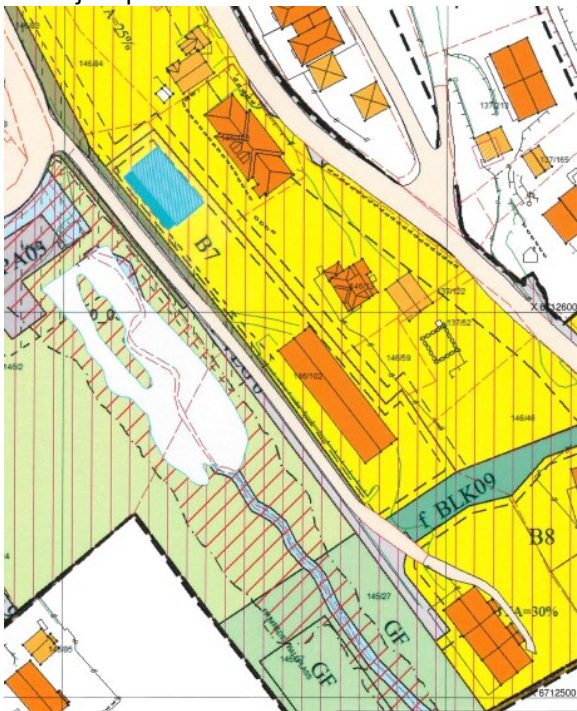
Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for områdeplan Valestrand sentrum planid 2011003 er definert som bustadområde B7.

Kart/Foto

Plankart



Situasjonsplan



Oversiktsfoto



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra 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 høgde 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 terrengmurer 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.

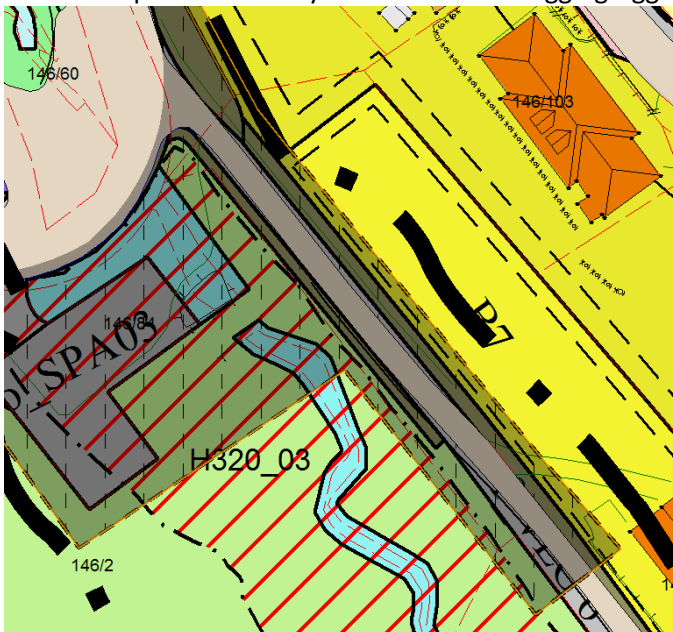
Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon utanfor regulert byggegrense, og rådmannen legg til grunn at ny mur skal plasserast innanfor regulert byggegrense.

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 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.

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>