

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 innafør 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 fordelene 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."

Plan- og kommunalteknisk utval - 070/18

PL - behandling:

Atle Solberg, H, tok ikkje del i møtet ved handsaminga av denne saka, jfr. vurdering av gildskap i sak 067/18 - Turid B. Njåstad, SP, møtte som vara - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Nestleiar Øyvind Litland, AP, overtok som møteleiar.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av mur som omsøkt. Grunngeving: Ein finn etter ei samla vurdering at ulempene med å gje dispensasjon i dette høvet er klart større enn fordelane, og ein går difor imot rådmannen sine vurderingar og tilråding i saka."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg - 5 røyster (2AP,1H,1V,1SP)

FRP sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

PL - vedtak:

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

Grunngeving:

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 fordelan med å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

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

Grunngeving:

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 fordelan.

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

Eigdommen 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 Psykiatrisboliger. 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. Tiltakshavar 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 opplysningar 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:



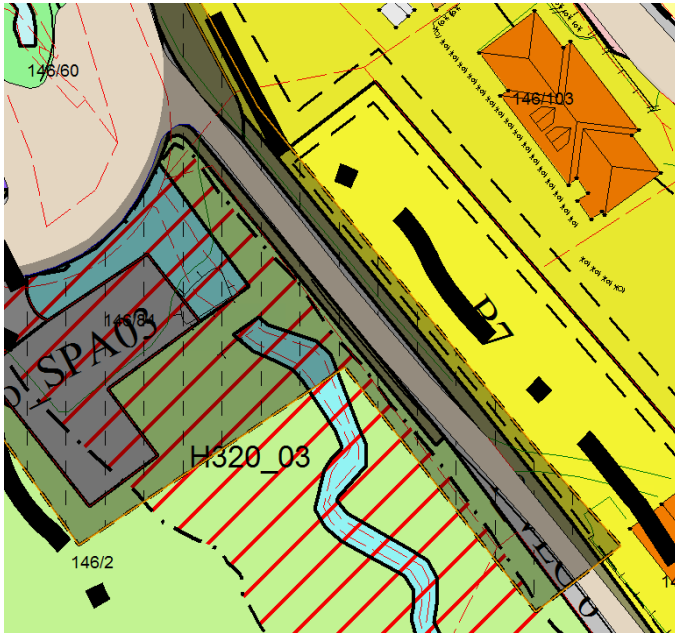
Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at det ikkje kan gjevast dispensasjon frå byggegrensa mot regulert veg til oppføring av mur utanfor regulert byggegrense på gnr. 146, bnr. 102.

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.

