

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
080/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.10.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	20/2586

Byggesak GBNR 45/30 Vevele - Dispensasjon - Oppføring av forstøtningsmur

Vedlegg:

45/30 - Vevele - Søknad om dispensasjon
Dispensasjonssøknad mur NY
104218226A10 - SITUASJONSPLAN
104218226A11 - MUR OG TERRENGPROFILER
1014218226A12- MURPROFIL 2
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon på vilkår frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 / 12-6 / 12-7 til oppføring av mur på gnr. 45 bnr. 30, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett med delviv medhald i saka.

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

Vilkår:

Søkjær finne ein måte å lage «lommer» for tilplanting på dei punkta der høgd/verknad er størst for muren, og det vert sett krav om tilplanting straks etter fredigstilling. Godkjenning av dette vert gjort administrativt ved søknad om tiltak for muren, med rom for å vurdere kva som er moglegt å få til for å bryte opp høgdeverknaden av heile murlengda.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 080/20

PL - behandling:

AVRØYSTING

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon på vilkår frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 / 12-6 / 12-7 til oppføring av mur på gnr. 45 bnr. 30, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett med delviv medhald i saka.

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

Vilkår:

Søklar finne ein måte å lage «lommer» for tilplanting på dei punkta der høgd/verknad er størst for muren, og det vert sett krav om tilplanting straks etter fredigstilling. Godkjenning av dette vert gjort administrativt ved søknad om tiltak for muren, med rom for å vurdere kva som er moglegt å få til for å bryte opp høgdeverknaden av heile murlengda.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

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

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 45/30

Tiltakshavar: Kabi Eigedom AS

Ansvarleg søklar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reg.plan «Detaljregulering Vevleheiane bustad gbnr 45/2 mfl, nr. 2013003», til bygging av høgare murar utan avtrapping utanfor byggegrense.

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 Detaljregulering Vevleheiane bustad gbnr 45/2 mfl, nr. 2013003 er avsett til byggeområde bustad .

Det er slik føresegn for omsøkt tiltak:

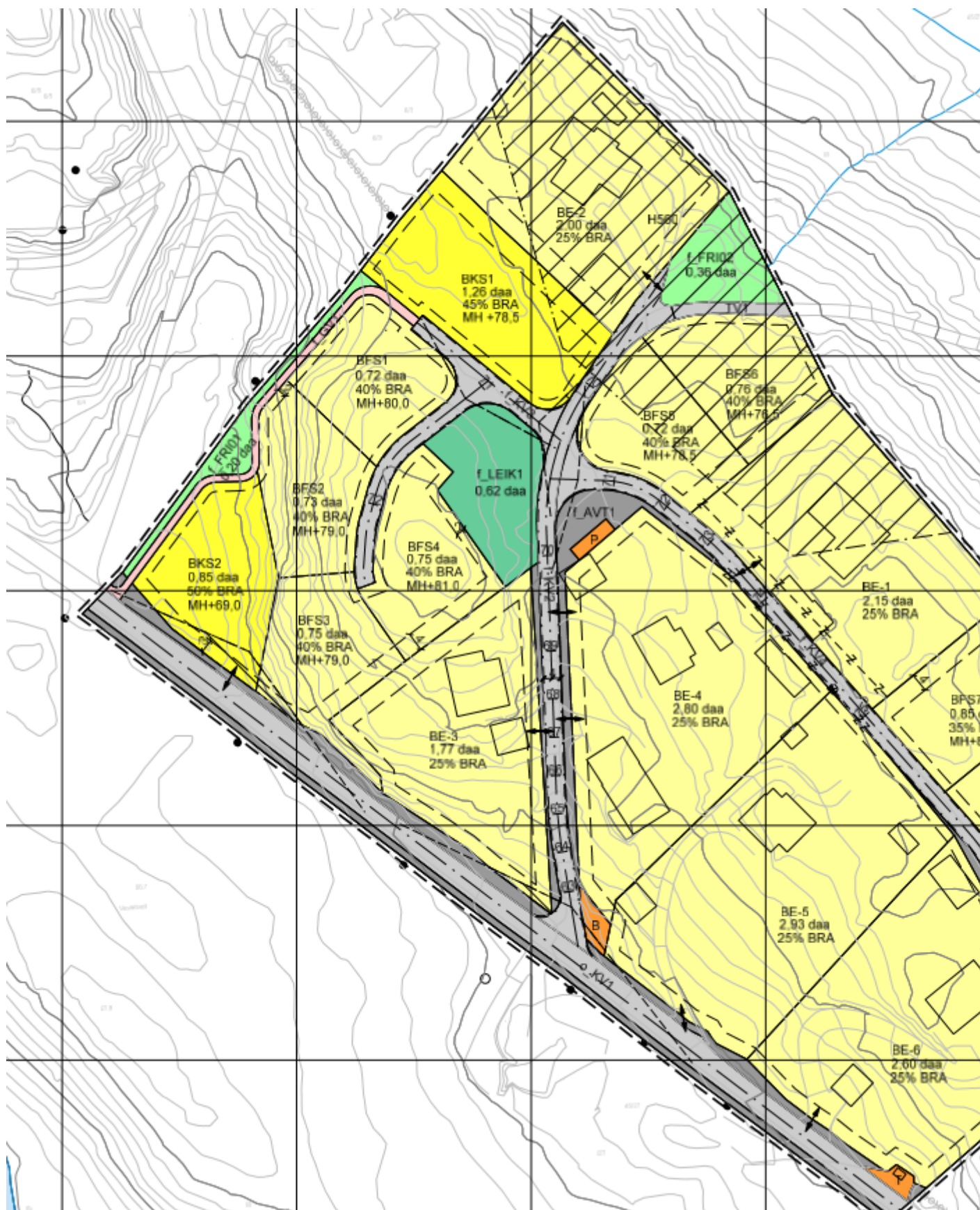
1. Føresegn § 2.2.2 om maksimal tillaten total høgde på mur 3,0 meter og 4,0 meter.

2. Føresegn § 2.2.2 om krav om terrassering på 2,0 meter og 2,5 meter, og

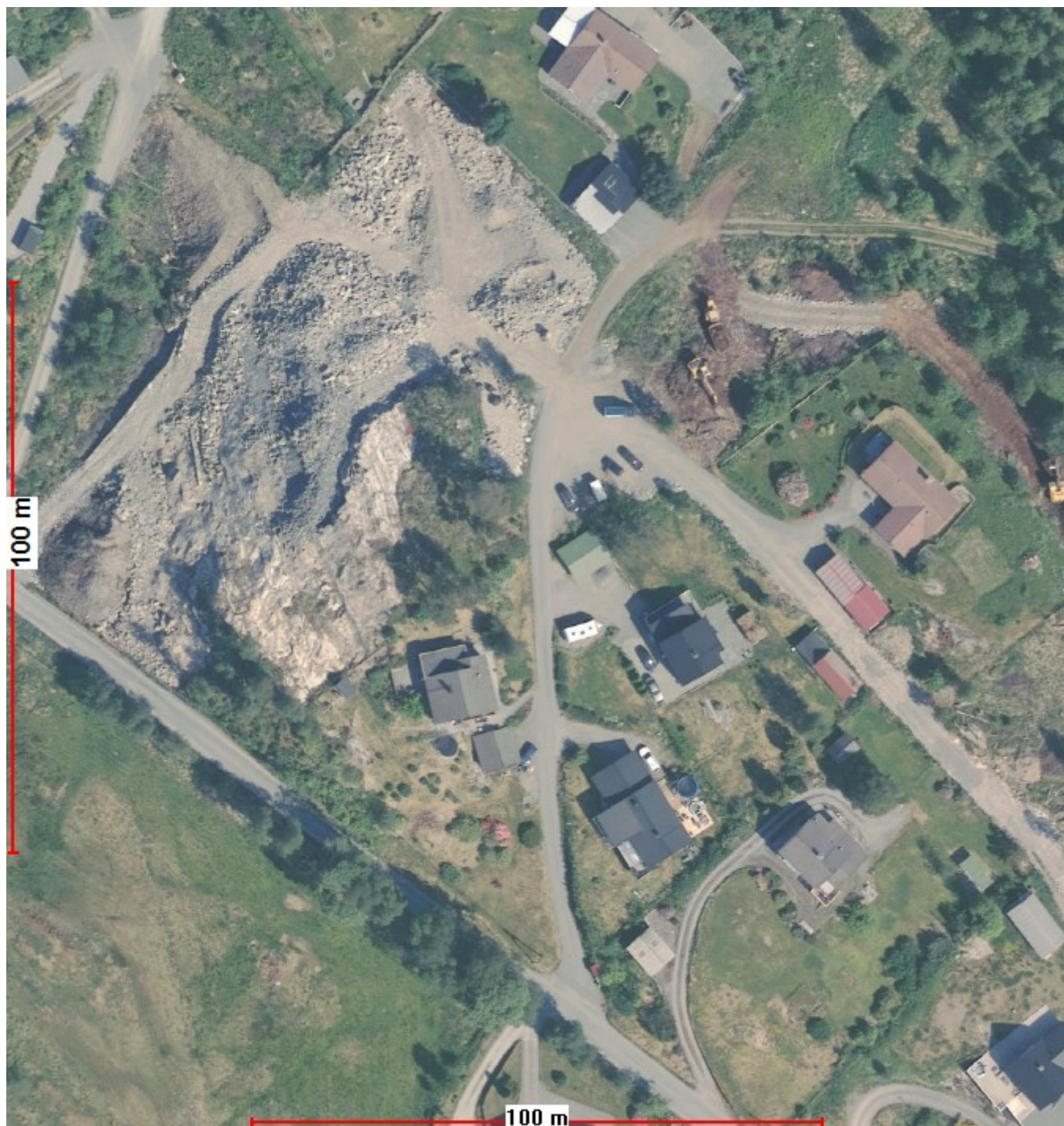
terrasse/avsats på minimum djupne 1,5 meter.

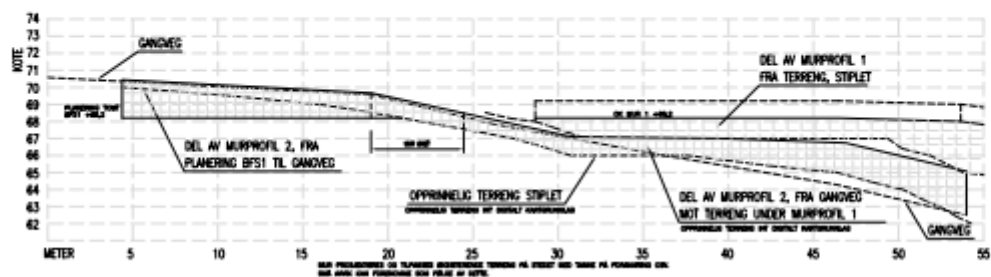
3. Regulert byggegrense i plan.

Detaljregulering Vevleheiane bustad gbnr 45/2 mfl, nr. 2013003



Kart/Foto





MURPROFIL 2, NATURSTEINSMUR

OBJEKT	* TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA * IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING * BRUK BARE OPPGITTE MÅL		I HENHOLD TIL LØSNER OG DERME TEGNINGEN ARKOCOONSULT AS SIN EGENOM DERME TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OPPFØLGERE ELLER GJØR NOE TIL TILBÆRINGER UEN VÅRT SVAR PÅ SVAR, OVERSEESSE AV DETTE KAN SIKKER.	
	RTP VEVLEHEIA, 45/30 ØSTERØY KABI MASKIN & UTLEIE		REVISION/DATE: PROJECT NO.: 2018226	
PROJEKT	NATURSTEINSMUR BSF1 MURPROFIL 2		DRAWING NO.: 104218226A12	
	 ARKOCOONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valesfjell Tel: 56390003 - Fax: 56191130 - Mob: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr.: 918269665 MVA		SCALE: 1:200 DRAWN: UAH CHECKED: PNT	FORMAT: A3 DATE: 13.08.20 DATE: 13.08.20

tillate med ei høgde på 2,5 meter ved terrasse/ avsats, og ei maksimal total høgde på muren på 4,0 meter. På grunn av det bratte terrenget vil ein ikkje klare å oppfylle vilkåret om terrassering, verken på 2,0 meter på tomt BSF1 eller på 2,5 meter på tomtene BSF2 og BSF3. Då terrenget er så bratt vil ei terrassering ikkje ha nokon effekt slik me ser det. Vidare vil ein også overstige maksimal tillaten høgde på 3,0 meter for BSF1, der muren på eitt punkt vil vera i underkant av 5,5, meter. Ein vil likevel klare å halde seg innafor maksimal tillaten høgde på 4,0 meter for tomtene BSF2 og BSF3. Sjå vedlagte murprofilar i vedlegg E-1 og E-2. Omsynet bak føresegna om terrassering av murar er å dempe fjernverknaden, jf. § 2.2.2 om at «terrasse/ avsats på murar skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren». Terrenget på tomtene er svært bratt. Ei terrassering av muren slik det er sett vilkår om i føresegnene vil dermed ikkje ha nokon effekt, då hellinga er brattare enn 45 grader. Om ein skal terrassere muren på ein god måte vil muren måtte førast opp så langt inne på tomtene at det vert vanskeleg å få tilstrekkelege og gode uteareal. Tiltakshavar ynskjer difor heller å føre opp ein mur utan terrassering, for å få utnytte eigedomens best mogleg slik at ein får opparbeidd gode uteareal på tomtene. Muren er planlagt oppført i Naturstein. Dette er eit naturleg element til terrenget, og vil soleis vera med å dempe murens uttrykk, samanlikna med ein tilsvarande stor mur i betong. Omsynet bak føresegna om å dempe fjernverknaden av muren, vert soleis ikkje «vesentlig tilsidesatt».

Vidare vert det vist til kringliggande naboeigedomar. Av det me kan sjå i kartet er det tre bygde eigedomar som vil ha utsyn mot tomtene der muren skal førast opp, og der muren vil overstige maksimal tillaten totalhøgde. Det er likevel både kommunal veg og skog mellom eigedomane og me meiner difor at fjernverknaden av muren vert dempa av eksisterande vegetasjon kring naboeigedomane. Vidare vil det skrånande terrenget også vera med på å dempe fjernverknaden, då muren ikkje vil koma i direkte synshøgde for nokon av eigedomane. Det vert også vist til gjeldande plankart som syner at tomte nedafor, BKS2, er regulert til konsentrert småhusutbygging. Ei framtidig utbygging på denne tomte vil også bidra til å dempe murens fjernverknad i den retningen. Dei to eigedomane i nord vil få utsyn mot muren på BSF1 som kjem inntil gangvegen. Muren vil her ikkje overstige tillaten maksimal totalhøgde. Vidare er det regulert inn to tomter som vil koma mellom muren og dei eksisterande eigedomane, og desse framtidige bustadane vil soleis medverke til demping av fjernverknaden mot dei eksisterande eigedomane. Omsynet om å dempe fjernverknaden vert soleis ivaretekt.

Vurdering:

Planleggjing og bygging i bratt terreng er ei stor utfordring, verknad i landskapet av tiltaka sett i høve til tomtekjøpar sitt ynskje om flatt areal samt feltutviklar sitt ynskje om sal og inntening på arealet. Ein plan med mange detaljkrav gjer utbygging i bratt svært utfordrande. Ein kan vere einig i søkjar sine argument, men at avtrapping med tilplanting ikkje vil redusere fjernverknad kan ein ikkje vere einig i.

I denne saka kan ein vurdere å gje dispensasjon på vilkår, her med alternativ til avtrapping. Dette kan løysast ved at søkjar finn ein måte å lage «lommer» for tilplanting på dei punkta der høgde/verknad er størst for muren, og det vert sett krav om tilplanting straks etter fredigstilling. Dette må då kunne gjerast administrativt ved søknad om tiltak for muren, her vert då rom

for å vurdere kva som er moglegt å få til for å bryte opp høgdeverknaden av heile murlengda.

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.

Omsyna i planen i høve til søknad er dei fysiske inngrepa sin påverknad på landskapsomsyn, her landskapsestetikk og fjern og nærverknad lokalt.

Krav om avtrapping og maksimal høgd på er for å redusere desse. At det vert for lite nyttbart areal på tomtene er eit problem i denne saka.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje å gje dispensasjon dersom ikkje omsyna bak føresegna ikkje i for stor grad vert skadelidande.

Fordelar med dispensasjon er betre nytting av tomter og betre utearealer.

Ulemper med å gje dispensasjon vert å ikkje å dempe nær/fjernverknaden av muren.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at ei utbygging med gode uteareal, men og sett vilkår som vil verke avbøtande på tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen si føresegn er oppfylt.

Folkehelse

Ikkje særleg ulempe.

Miljø

Ikkje særleg ulempe.

Økonomi

Ikkje særleg ulempe.

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 at det vert gjeve dispensasjon på vilkår.