

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
006/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	26.01.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/2843

145/136 Reigstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av nye grunneigedomar - bustadtomter

Vedlegg:

145-136 søknad om dispensasjon pbl

145-136 situasjonsplan

145-136 søknad om tiltak

145-136 situasjonskart 1-1000

145-136 plan 1-1000

145-136 plan 1-5000

145-136 ortofoto 1-1000

145-136 ortofoto 1-5000

Uttale - dispensasjonssøknad - gbnr 145/136 - Reigstad Nordre - Oppretting av ny grunneigedomar - bustadtomter

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1, til oppretting av nye bustadtomter frå gnr. 145 bnr. 136, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Det skal opprettast to nye grunneigedomar slik at eigedomen gnr. 145 bnr. 136 til saman vert delt i tre bustadtomter. Plassering av nye tomtegrenser skal vere føremålstenleg og kan justerast i samband med oppmåling.
- Veg, vass- og avlaupsanlegg og trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar skal vere dokumentert ferdigstilt før det vert gjeve løyve til oppføring av nye bustader på gnr. 145 bnr. 136 og nye frådelt tomter, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.4.
- Ved oppføring av nye bustader skal det leggjast vekt på god landskapstilpassing, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.14.
- Gode avkøyrslar/kryss med fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd og godkjend før det vert gjeve løyve til oppføring av nye bustader på gnr. 145 bnr. 136 og frådelt tomter, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.2.
- Det skal etablerast felles leikeplass for bustadområdet, og leikeplassen skal vere opparbeidd og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader på gnr. 145 bnr. 136 og frådelt tomter, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.3.
- Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.4.
- Leikearealet skal vere stort nok og eigna for lek og opphald heile året. Det skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne. Området skal vera sikra og skjerma mot støy, ureining, trafikkfare og anna helsefare, jf.

kommuneplanføresegn punkt 2.5.

- Det skal setjast av minimum 50 m² leikeareal per bustadeining i område for frittliggjande bustader, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.6.
- Det skal vere 2 biloppstillingsplassar per bueining og bilar må kunne snu på eigen grunn, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.7.
- Hovudmøneretninga for nye bustader skal vere tilpassa terrenget, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.8.
- I skrått terreng skal bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan for å tilpassast terrenget, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.9.
- Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 50 m² per bueining, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.11."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett når det vert stilt krav i samsvar med gjeldande kommuneplanføresegner. Etter ei samla vurdering er dermed fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Ut frå desse krava er det i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 006/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1, til oppretting av nye bustadtomter frå gnr. 145 bnr. 136, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Det skal opprettast to nye grunneigedomar slik at eigedomen gnr. 145 bnr. 136 til saman vert delt i tre bustadtomter. Plassering av nye tomtegrenser skal vere føremålstenleg og kan justerast i samband med oppmåling.
- Veg, vass- og avlaupsanlegg og trafikkssikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar skal vere dokumentert ferdigstilt før det vert gjeve løyve til oppføring av nye bustader på gnr. 145 bnr. 136 og nye frådelt tomter, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.4.
- Ved oppføring av nye bustader skal det leggjast vekt på god landskapstilpassing, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.14.
- Gode avkøyrslar/kryss med fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd og godkjend før det vert gjeve løyve til oppføring av nye bustader på gnr. 145 bnr. 136 og frådelt tomter, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.2.
- Det skal etablerast felles leikeplass for bustadområdet, og leikeplassen skal vere opparbeidd og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader på gnr. 145 bnr. 136 og frådelt tomter, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.3.
- Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikkssikre og universelt utforma, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.4.
- Leikearealet skal vere stort nok og eigna for lek og opphald heile året. Det skal kunne

nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og voksne. Området skal vera sikra og skjerma mot støy, ureining, trafikkfare og anna helsefare, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.5.

- Det skal setjast av minimum 50 m² leikeareal per bustadeining i område for frittliggjande bustader, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.6.
- Det skal vere 2 biloppstillingsplassar per bueining og bilar må kunne snu på eigen grunn, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.7.
- Hovudmøneretninga for nye bustader skal vere tilpassa terrenget, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.8.
- I skrått terreng skal bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan for å tilpassast terrenget, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.9.
- Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 50 m² per bueining, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.11.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett når det vert stilt krav i samsvar med gjeldande kommuneplanføresegner. Etter ei samla vurdering er dermed fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Ut frå desse krava er det i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 145 bnr. 136.

Tiltakshavar: Mjelde bygg AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 til oppretting av 2 nye grunneigedomar frå gnr. 145 bnr. 136.

Nabovarsel

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

Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 145 bnr. 38 og 57. Merknaden gjeld tilkopling til avlaupsleidning og grensemur med gjerde på.

Søkjar har kommentert nabomerknaden og skriv mellom anna at gamle private leidningar over tomta skal koplast på nytt kommunalt anlegg. Vidare gjeld eventuelle avtalar om murar, gjerde og anna.

Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 145 bnr. 48. Merknaden gjeld kostnader ved omlegging av avlaupsleidning.

Søkjar har kommentert nabomerknaden og skriv mellom anna at dei ikkje har tenkt å ta betalt for tilkoplinga, og at dette må avklarast mellom nabo, røyrleggjar og grunnentreprenør.

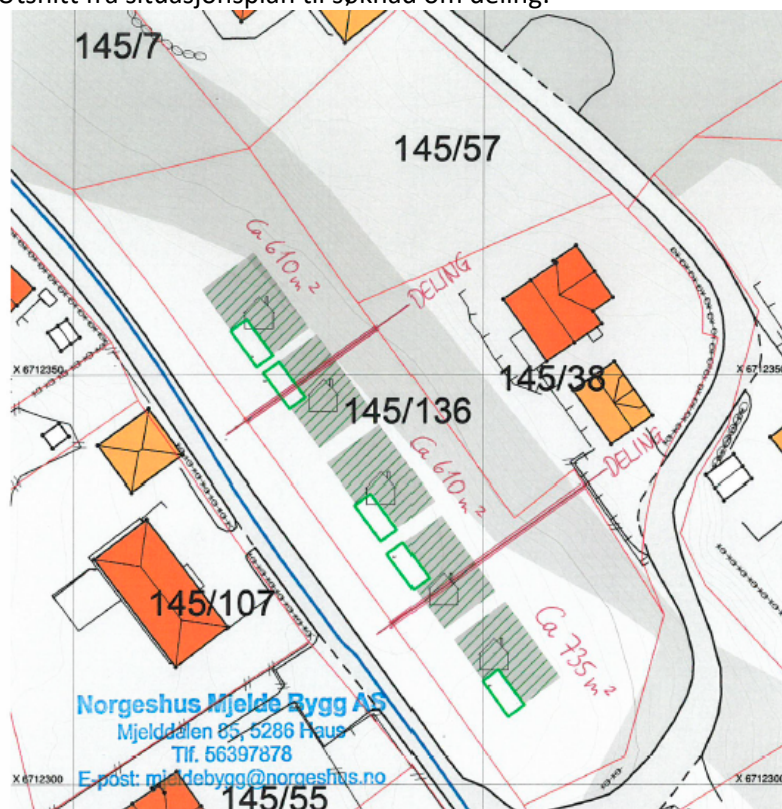
Kommunen syner elles til mottekne merknader og kommentarar.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde bustad.

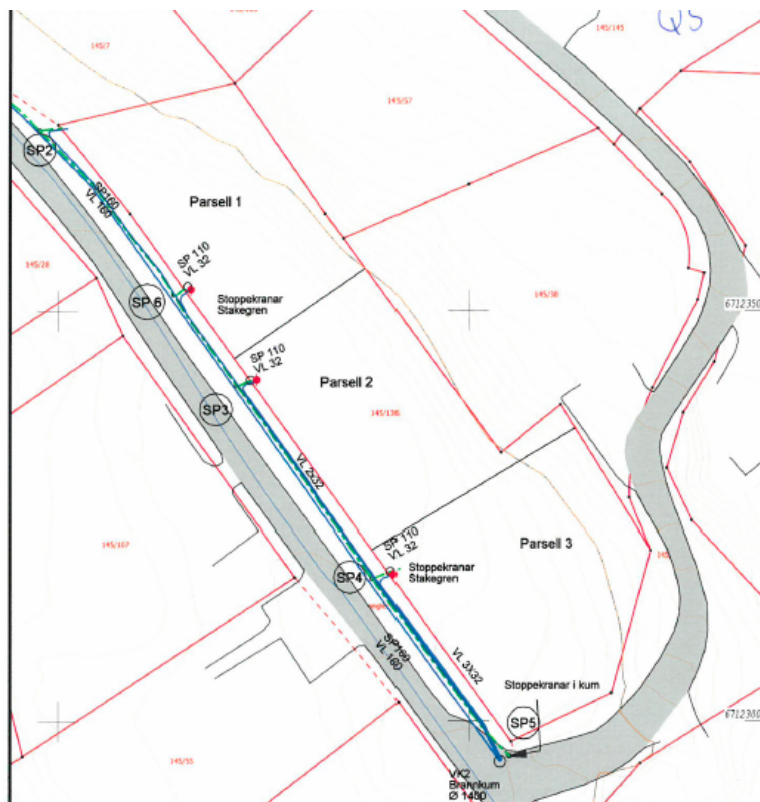
Kart/Foto

Utsnitt frå situasjonsplan til søknad om deling:



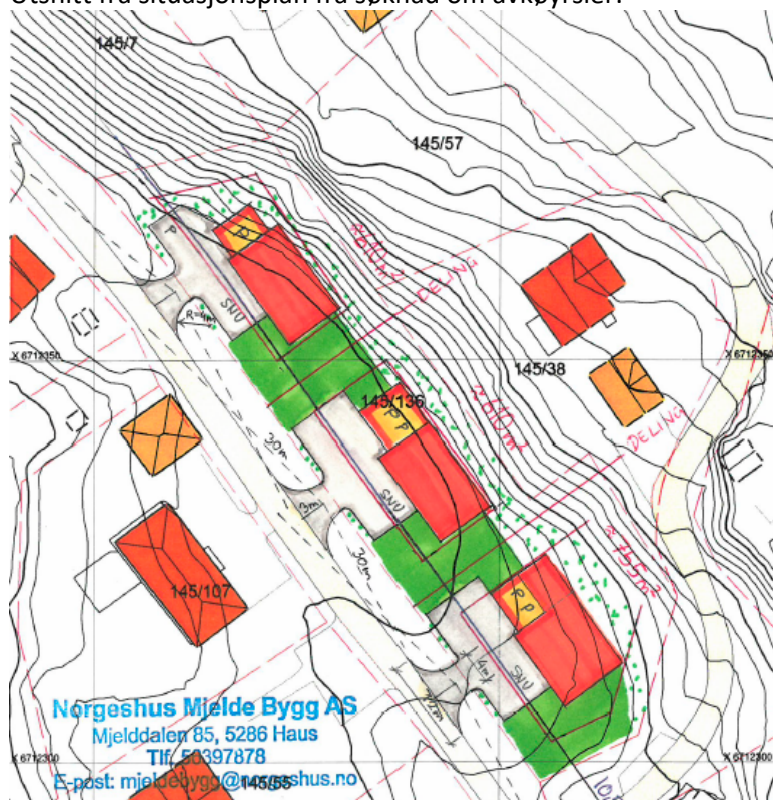
Utsnittet syner plassering av tidlegare godkjente einebustader, plassering av nye eigedomsgrenser og framlegg til storleik på tomtene.

Utsnitt frå situasjonsplan frå søknad om sanitærabonnement:



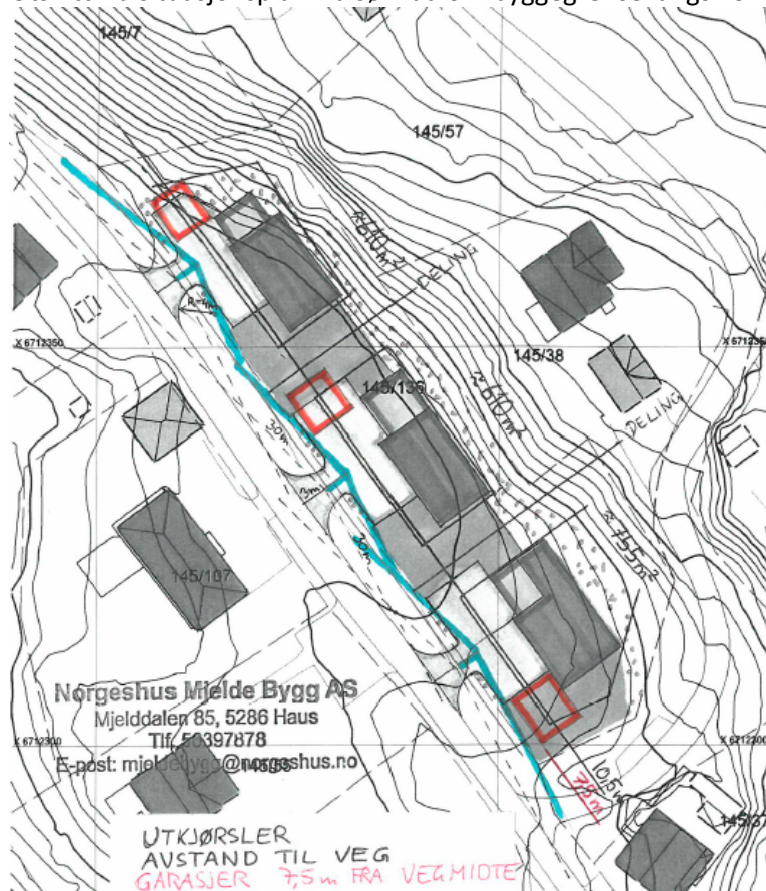
Utsnittet syner nye tomtegrenser for 3 tomter og plassering av vass- og avlaupsleidningar.

Utsnitt frå situasjonsplan frå søknad om avkøyrslar:



Utsnittet syner 3 nye einebustader, med nye tomtegrenser, framlegg til storleik, avkøyrslar, snuareal og parkering.

Utsnitt fra situasjonsplan fra søknad om byggegrense langs kommunal veg:



Utsnittet syner 3 nye einebustader, med nye tomtegrenser, framlegg til storleik, avkjørslar, snuareal og plassering av garasjar.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det i kommuneplanføresegn punkt 2.12 er opna for å gje byggeløyve til nye tiltak utan regulering. Det er vidare synt til at det er tidlegare godkjent nye felles VA-leidningar, som tomtene og naboeigedomar skal knytast til. Det vert vidare synt til fleire andre krav i kommuneplanføresegnene som skal oppfyllast, t.d. krav til utnyttingsgrad, tilpassing til terreng, leikeareal, parkering med vidare.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Statsforvaltaren i Vestland har i e-post av 09.12.2021 kome med fylgjande uttale til dispensasjonssøknaden:

"Statsforvaltaren finn at det i utgangspunkteter uheldig å fråvike krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Ein reguleringsplan vil gje naudsynt planavklaring for ulike tilhøve, i denne samanheng kanskje særleg knytt til tilhøve for barn- og unge, trafikktryggleik mv. Til dømes bør det etablerast dedikert

leikeareal/leikeplass i området og det bør sikrast trafikkisikker skuleveg. Ein dispensasjon frå plankravet vil vidare kunne føre til forventningar om liknande handsaming i tilsvarende saker og dette kan skape uheldig presedens."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

VURDERING

Situasjonsplan

Kommunen konstaterer at det er motteke minst 4 ulike situasjonsplanar i samband med søknadene.

Ein situasjonsplan syner tidlegare godkjente oppføringar av 5 einebustader på eigedomen og oppretting av nye bustadtomter. Kommunen er usikker på kva som er føremålet med denne situasjonsplanen sidan begge dei nye eigedomsgrensene går gjennom ein einebustad.

Når det gjeld søknad etter veglova er det sendt inn 2 ulike situasjonsplanar, ein for søknad om avkøyrsløse og ein annan for søknad om byggegrense langs kommunal veg. Kommunen er usikker på kvifor det er utarbeidd 2 ulike situasjonsplanar for desse to tilhøva.

Det er ikkje motteke teikningar eller illustrasjonar som syner korleis einebustadene er tenkt utforma.

Kommunen legg ut frå motteken informasjon til grunn at situasjonsplanane syner mogeleg utbygging og ikkje nøyaktig plassering av bustad, garasje, snuareal, med vidare, jf. utgreiing i søknaden.

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 føreseigna 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 er å gje dispensasjon til oppføring av bustader på frådelt bustadtomt i byggeområde bustad. I dette konkrete området har kommunen i tillegg gjeve dispensasjon til oppretting av fleire nye bustadtomter.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikra at tiltak er i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikra at planlegging og vedtak skjer i ein open og føreseieleg prosess der alle rørte interesser og styresmakter har medverknad.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eigar/utbyggjar får høve til å starte bygginga raskt, utan å gå vegen om ein planprosess.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at ikkje alle aktuelle paratar og offentlege styresmakter vert høyrd. Det vert ikkje gjennomført ei samla vurdering av området og trong om etablering av fellesløysingar vert i mindre grad vurdert. Dette gjeld til dømes etablering av felles leikeplass.

Rådmannen vurderer at nokre av ulempene kan dempast ved å stille krav ved bygging av tilkomstveg og legging av vass- og avlaupsleidningar. Det må dermed stillast like strenge rekkefylgjekrav ved utbygging i uregulerte område, som i regulerte område.

Dette gjeld mellom anna kravet om at areal sett av til bygg og anlegg ikkje kan takast i bruk før veg, vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning og trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar er etablert, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.4.

Vidare kan kommunen stille vilkår med omsyn til andre aktuelle krav i kommuneplanføresegnene. Det skal leggjast vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.14.

Gode avkøyrslar/kryss med fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd og godkjend før nye bustadfelt vert tekne i bruk, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.2.

Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkefylgjekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.3. Leikeplass kan til dømes vere aktuelt å etablere på ein tilgrensande eigedom.

Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.4.

Leikeareal skal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne. Områda skal vera sikra og skjerma mot støy, ureining, trafikkfare og anna helsefare, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.5.

Det skal setjast av minimum 50 m² leikeareal per bustadeining i område for frittliggjande bustader, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.6.

Det skal vere 2 biloppstillingsplassar per bueining og bilar må kunne snu på eigen grunn, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.7.

Hovudmøneretninga skal vere tilpassa terrenget, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.8.

I skrått terreng skal bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan for å tilpassast terrenget, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.9.

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 50 m² per bueining, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.11.

Det er i søknaden synt til at reguleringsføresegn punkt 1.5, 1.6, 1.8, 2.6, 2.7 og 2.11 er planlagt oppfylt.

Rådmannen vurderer at alle dei ovannemnde føresegnene skal oppfyllast ved eventuell dispensasjon frå plankravet. Det må dermed setjast vilkår om dette i vedtaket, dersom det er aktuelt å tillate deling og påfylgjande utbygging utan utarbeiding av reguleringsplan.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at alle relevante vilkår i kommuneplanføresegnene må tilfredsstillast ved dispensasjon frå plankravet. Det vert lagt vekt på at kommunen tidlegare har gjeve løyve til oppføring av bustader på eigedomen. Med utgangspunkt i at det mellom anna vert stilt rekkefylgjekrav ved vidare utbygging på eigedomen, finn rådmannen etter ei samla og konkret vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 til oppretting av nye bustadtomter frå gnr. 145 bnr. 136, på vilkår av at dei relevante krav i kommuneplanføresegnene skal gjelde for tomtene.