

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
036/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	20.04.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/867

135/124 Rundhovde (BF7 tomt 11) - Søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad, planeringshøgd og byggehøgd ved søknad om oppføring av 2-mannsbustad

Vedlegg:

B1 revidert 21.03.22.

D2 utomhusplan revidert 21.03.22.

D1 rev. 21.03.22.

E1 rev. 21.03.22.

E2 rev. 21.03.22

E3 snitt rev. 21.03.22

E4 fasader rev. 21.03.22

E5 fasader rev. 21.03.22

E6 Fasader og oppriss av forstøtningsmur

F1 redegjørelse revidert 22.03.22.

A - 1 5175 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (3)

_5174 Søknad om tillatelse til tiltak (4)

135-124 Rundhovde - Sakspapir - Søknad om dispensasjon frå regulerte einebustader til tomannsbustader

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan Rundhovde føresegn § 6 nr. 6.2.1

utnyttingsgrad, nr. 6.3.1 byggjehøgd og nr. 6.3.2 planeringshøgd, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 1, til oppføring av 2-mannsbustad på gnr. 135 bnr. 124 i bustadfelt BF7 tomt 11, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Maksimum utnyttingsgrad skal vere % BYA = 38 %.
- Maksimum planeringshøgd skal vere kote + 88,9.
- Maksimum byggjehøgd topp møne skal vere kote + 95,0."

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.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 036/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan Rundhovde føresegn § 6 nr. 6.2.1 utnyttingsgrad, nr. 6.3.1 byggjehøgde og nr. 6.3.2 planeringshøgde, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 1, til oppføring av 2-mannsbustad på gnr. 135 bnr. 124 i bustadfelt BF7 tomt 11, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Maksimum utnyttingsgrad skal vere % BYA = 38 %.
- Maksimum planeringshøgde skal vere kote + 88,9.
- Maksimum byggjehøgde topp møne skal vere kote + 95,0.

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 fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er 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. 135 bnr. 124 bustadområde BF7. (Det er ikkje motteke søknad om frådeling av tomte.)

Tiltakshavar: Rønhovde eiendom AS.

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Eik AS.

Dispensasjonssøknaden motteken: 22.03.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Rundhovde føresegn § 6 nr. 6.2.1 utnyttingsgrad, nr. 6.3.1 byggjehøgde og nr. 6.3.2 planeringshøgde, jf. plankart.

Nabovarsel

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

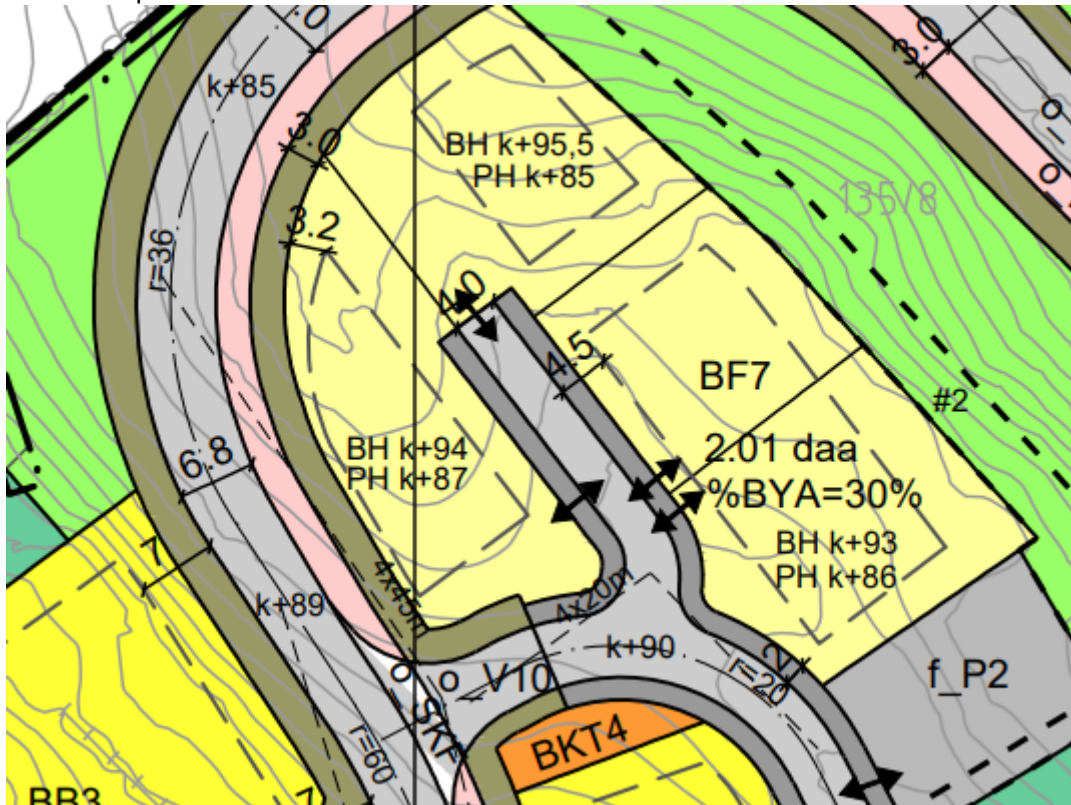
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rundhovde

bustadområde planID 2015005 er definert som byggeområde bustad – frittliggjande småhus - BF7.

Utsnitt frå plankart:



Utnyttingsgrad er synt på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 6, nr. 6.2.1.

I felt BF7 er maksimum utnyttingsgrad % BYA = 30 %.

Byggjehøgdd (BH) er synt i plankartet, jf. reguleringsføresegn § 6, nr. 6.3.1, og er i felt BF7 tomt 11 kote + 94.

Planeringshøgdd (PH) er synt i plankartet, og er i felt BF7 tomt 11 kote + 87. Planeringshøgda kan fråvikast med opptil 1 meter i kvar retning for best mogeleg terrengtilpassing, jf. reguleringsføresegn § 6, nr. 6.3.2.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad, byggjehøgdd og planeringshøgdd.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tomte ligg mellom felles veg mot nord-aust og hovudvegen med fortau mot sør-vest. Felles veg mellom tomt 11 og eigedomane gnr. 135 bnr. 130 og 129 har høgdd på kote + 90 og fell ned til kote + 88. Hovudvegen mot sør-vest har og ei høgdd på kote + 90 og fell ned mot svingen til kote + 85. Sidan tomte ligg mellom desse 2 vegane er det viktig at høgddene for bustaden vert sett i samanheng med kotehøgddene til vegane. For å få tilfredsstillande innkøyrsløp til bustadeiningane, som ikkje er for bratt, og som er tilpassa kotehøgddene på felles veg er tomannsbustaden plassert med kotehøgdd for ferdig golv i 1. etasje på kote + 88,9 og byggjehøgdd kote + 95. For parkeringsplass som vender ut mot felles veg vil det vere nødvendig med ein mur, som er om lag 90 cm høg, og ei skråning på 30-35 grader for å ta opp høgdeforskjell mellom eigedom og veg. Tommannsbustaden er tilpassa prosjekterte vegar og andre bustader i området og vil liggje godt i terrenget. Tommannsbustaden vil ikkje ta sol, lys eller utsikt frå omkringliggjande bustader.

Bustaden vil heller ikkje hindre sikta for fellesveg eller hovudveg. Når det gjeld utnyttingsgrad er det mellom anna synt til det tidlegare er gjeve dispensasjon til oppføring av tomannsbustad i staden for einebustad på tomte. Tomannsbustaden er plassert i samsvar med byggegrenser og tilfredsstillar krava til 2 parkeringsplassar for kvar bustadeining. Tiltakshavar får utnytta eigedomen og kan tilby mindre og rimelegare bustadeiningar til førstegangskjøparar. Det er veg på 3 av sidene av tomte og er dermed ikkje den mest attraktive eigedomen i feltet. Årsaka til overskridinga av utnyttingsgrad gjeld hovudsakleg kravet til 4 parkeringsplassar i staden for 2. Begge bustadeiningane vil få eit privat uteopphaldsareal på om lag 80 m².

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Tidlegare dispensasjonsvedtak

Plan og kommunalteknisk utval gjorde i møte av 10.03.2021 saksnr. 019/21 fylgjande vedtak: "Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan Rundhovde planID 2015005, regulerings-føresegn § 6 punkt 6.6.1, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 1, til oppføring av 2-mannsbustad på tomt nr. 10 og 11 i felt BF7 på gnr. 135 bnr. 124, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Uttale

Tidlegare dispensasjonssøknad vart send til uttale og klagevurdering. Det kom ikkje merknader til dispensasjonssøknaden eller klage på vedtaket. Det er difor ikkje innhenta ny uttale frå anna styresmakt.

VURDERING

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 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 auka utnyttingsgrad dersom det vert gjeve dispensasjon til oppføring av 2-mannsbustad på regulert einebustadtomt.

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

Omsynet bak reglane det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å påverke dei nære omgjevnadene og naboar i høve til bygningsvolum, høgder og plassering.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at 2-mannsbustaden vert tilpassa høgdene til omkringliggjande vegar og på denne måten at bustadene vert tilgjengelege.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at utbyggar får gjere individuelle tilpassingar

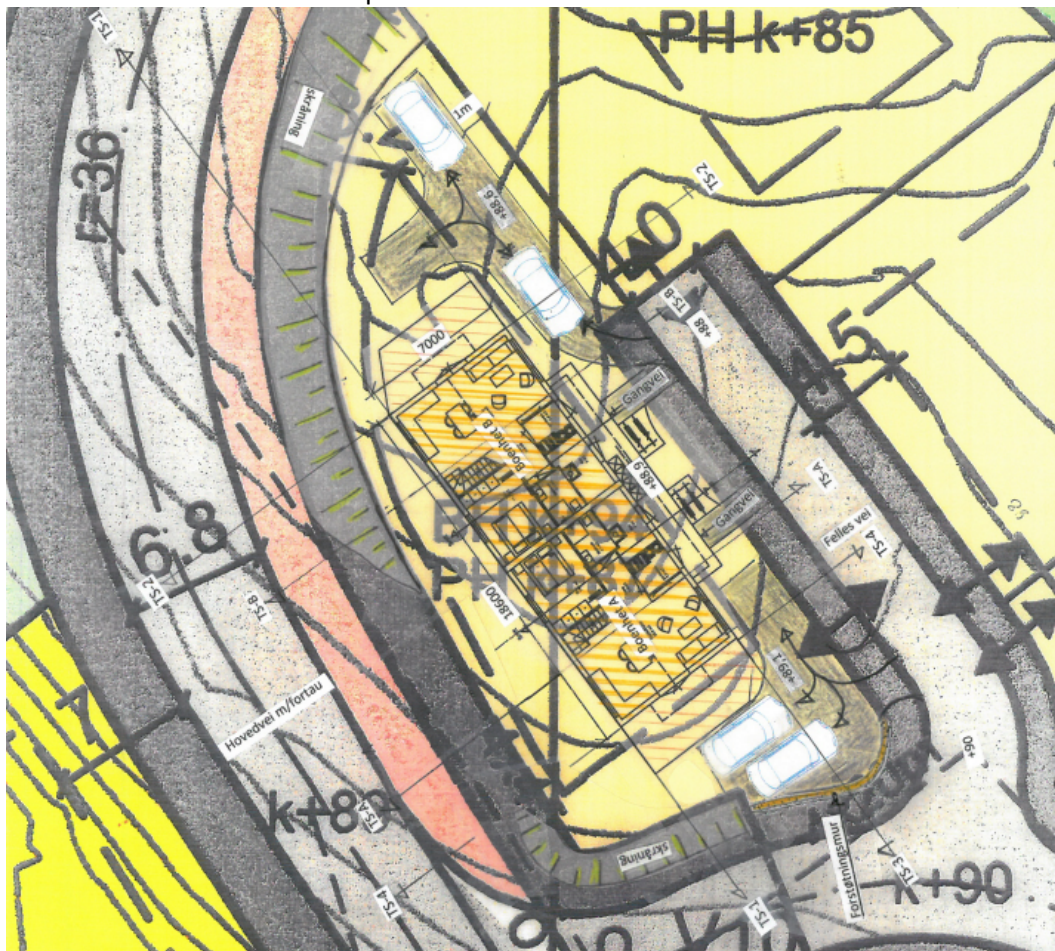
ved oppføringa utan å gå vegen om reguleringsendring.

Rådmannen legg til grunn at det tidlegare er gjeve dispensasjon til fortetting på denne tomte og at det dermed skal førast opp ein 2-mannsbustad.

Rådmannen vurderer at dersom krava til tilgjengeleg bustad i forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-2, 3. ledd skal tilfredsstillast vil det vere krav om å tilpasse terrenget på tomte til vegane rundt tomte. Dette fører vidare til at topp golv på inngangsplanet må justerast i høve til terrenget på tomte. Rådmannen vurderer at dei innsende teikningane syner at krava til terrengtilpassing vert løyst på ein tilfredsstillande måte.

Når det gjeld utnyttingsgrad handlar dette mellom anna om kor mange parkeringsplassar kvar bustadeining skal ha. Tomte er eigentleg regulert til einestad og parkeringskrava hadde ikkje vore noko problem. Sidan det tidlegare er gjeve dispensasjon til oppføring av 2-mannsbustad vurderer rådmannen at det vil vere nødvendig å auke utnyttingsgrada, dersom kvar bustad skal ha 2 parkeringsplassar. Rådmannen vurderer at den innsende utomhusplanen syner at det er mogeleg å få til 2 parkeringsplassar til kvar bustadeining. Dette er vanleg parkeringsdekning på Osterøy då det mellom anna er dårleg med kollektivtransport mange stader. Det er i tillegg sett av 4 sykkelparkingsplassar.

Utsnitt frå motteken utomhusplan:



Eit anna alternativ til å auke utnyttingsgrada er å redusere storleiken på bustadeiningane.

Rådmannen vurderer at dette er ei dårlegare løysing. Det er betre å gje dispensasjon til etablering av

2 parkeringsplassar for kvar bustadeining, enn at dei som bur der byrjar å parkere langs vegen. Parkering langs veg, der det ikkje er etablert parkeringslommer, kan føre til eit uoversiktleg trafikkbilete og kan vidare føre til trafikkfarlege situasjonar.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at plan- og kommunalteknisk utval i vedtak av 10.03.2021 saksnr. 019/21 har gjeve dispensasjon til oppføring av 2-mannsbustad på denne tomta.

Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå berre i lita grad vert råka. Omsyna i føremålsreglane i lova og nasjonale eller regionale interesser vert ikkje vesentleg tilsidesett. Fordelane med å gje dispensasjon er i denne saka klårt større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Rundhovde føresegn § 6 nr. 6.2.1 utnyttingsgrad, nr. 6.3.1 byggjehøgde og nr. 6.3.2 planeringshøgde, jf. plankart, 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 frå kravet til utnyttingsgrad, byggjehøgde og planeringshøgde for oppføring av 2-mannsbustad på tomt 11 i bustadfelt B7 Rundhovde.

Lenke til innsyn:

Planregister: <https://www.nordhordlandskart.no/pr>

Reguleringsplankart Rundhovde:

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=b025b103-78dc-43f0-aabf-f271d8a486c0>

Reguleringsføresegn Rundhovde:

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=b3954eb8-dad7-4236-8c9f-30f4521a17bf>

Illustrasjonsplan Rundhovde:

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=4a25d5b2-001d-43ca-b7dd-a80d25d7e5de>