

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
012/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.01.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	23/104

Byggesak GBNR 146/80 Søre Reigstad - Søknad om dispensasjon - Oppføring av garasje

Vedlegg:

146/80 - Søre Reigstad - Søknad om dispensasjon
2022055 - Terreng - Picture1
2022055 - Terreng - Picture2
Søknad om dispensasjon
22055A10-01 Situasjonsplan
22055A20-01 Plan
22055A30-01 Profiler
22055A40-01 Fasader
Nabovarsel
Nabo 145,34 - Merknad
146/80 - Supplering vedrørende søknad om dispensasjon
Kommentarer
504_55
146-80-kart garasje
146-80-teikningar garasje
146-80-vedtak garasje
146-72-vedtak garasje
146-72-kart garasje
146-72-teikningar garasje

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 nr. 1 og 12-7 nr. 1 og 10 til oppføring av garasje på gnr. 146 bnr. 80, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå vert vesentleg tilsidesett.
Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon klårt større enn fordelane.
Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 012/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg vert vedteke 4 røyster mot 1 røyst (FRP).

PL - vedtak:

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 nr. 1 og 12-7 nr. 1 og 10 til oppføring av garasje på gnr. 146 bnr. 80, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå vert vesentleg tilsidesett.

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

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. 146 bnr. 80, Søre Reigstad.

Tiltakshavar: Ronny Øksnes.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 09.01.2023.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet og rekkefylgjekravet i områdeplan Valestrand.

Nabovarsel

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

Det ligg føre merknader frå eigar/representant for eigar av gnr. 145 bnr. 34 og gnr. 146 bnr. 77.

Ansvarleg søkjar har i brev motteke 10.01.2023 kome med kommentarar til nabomerknadene.

Kommunen syner til mottekne nabomerknader og kommentarar frå ansvarleg søkjar.

Planstatus

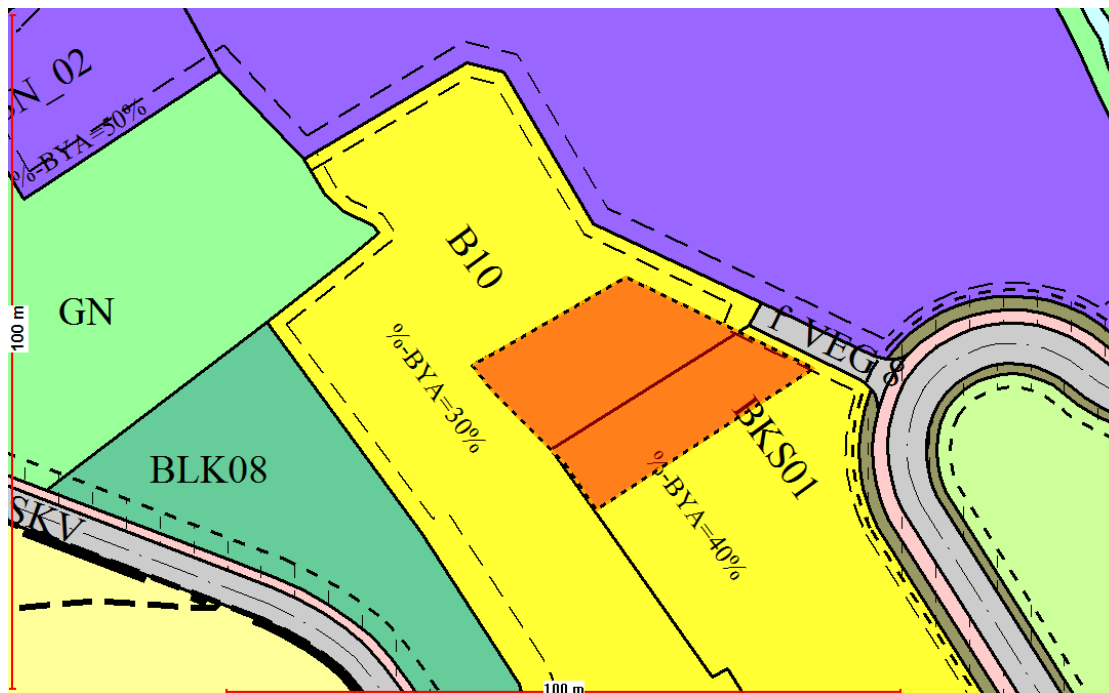
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdereguleringsplanen for Valestrand er definert som byggeområde bustad B10 og BKS01.

I område B10 er det tillate å føre opp eine- eller tomannsbustad, jf. områdeføresegn punkt 2.7.

I område BKS01 er det tillate å føre opp konsentrerte småhus, jf. områdeføresegn punkt 2.18.

Utnyttingsgrad i felt B10 er 30 % BYA. Utnyttingsgrad i felt BKS01 er 40 % BYA.

Utsnitt frå områdeplan Valestrand:



Gnr. 146 bnr. 80 er markert med oransje.

Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå arealføremålet og rekkefylgjekravet i områdeplan Valestrand.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det er ynskje om flytte parkeringa ved gnr. 146 bnr. 72 til gnr. 146 bnr. 80. Tiltaket er synt med flatt tak slik at det seinare vert mogeleg å føre opp påbygg på garasjen. Ny garasje vil ikkje auke talet på bustadeiningar i området, og det er dermed ikkje trong om opparbeiding av leikeplass i høve tiltaket. Eigedomane har egne gode uteopphaldsareal og dette er dermed tilstrekkeleg for lek og rekreasjon. Avsett areal kan dessutan nyttast som naturleikeareal.

Kommunen syner elles til mottaken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn 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 Statsforvaltaren, jf. Fylkesmannen i Hordaland sitt brev av 31.01.2012. Statsforvaltaren i Vestland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Utsnitt frå ortofoto:



VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må være 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 ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, 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.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikre god utnytting og fortetting ved utbygging i bustadområde. Det er vidare krav om tilrettelagte leikeareal i bustadområde.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eigar av gnr. 146 bnr. 72 og 80 får auka bygningsmassen med omsyn til tal garasjeplassar, som han kan nytte til eksisterande einebustad på gnr. 146 bnr. 72.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at ei bustadtomt vert nytta til oppføring av garasjar utan at det vert oppført nye bustadeiningar. Andre ulemper med å gje dispensasjon er at ein einebustad får etablert fleire garasjeplassar enn det som er vanleg, ikkje berre på eigen eigedom, men og på naboeigedomen. Vidare vil ikkje regulert leikeplass verte tilrettelagt for lek.

Rådmannen legg til grunn at garasjen er planlagt nytta saman med eksisterande einebustad på gnr. 146 bnr. 72, jf. motteken søknad. På gnr. 146 bnr. 72 er oppført ein einebustad og ein garasje, og på gnr. 146 bnr. 80 er oppført ein garasje.

Utsnitt av foto: einebustad på gnr. 146 bnr. 72:



Utsnitt av foto: garasje på gnr. 146 bnr. 72:



Oppslag i arkivet syner at kommunen i vedtak av 20.11.1990 saknr. 77/90 gav løyve til oppføring av garasje på 48 m².

Kommunen kan ikkje sjå at det er søkt om oppføring av tilbygg til eksisterande garasje på gnr. 146 bnr. 72.

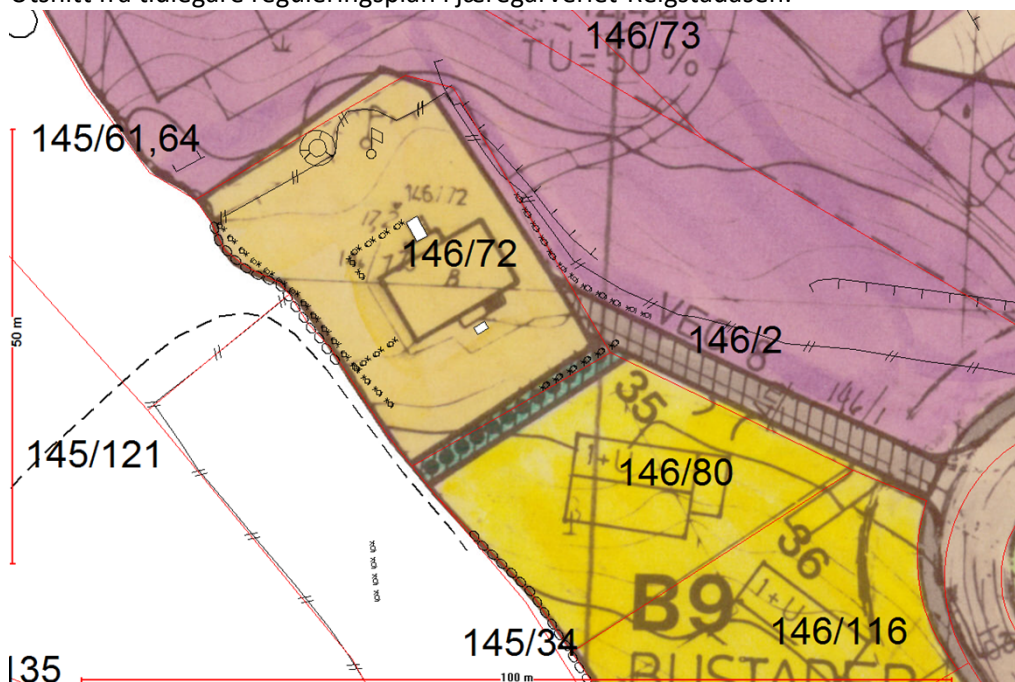
Utsnitt frå foto av garasje på gnr. 146 bnr. 80:



Oppslag i arkivet syner at kommunen i vedtak av 08.11.2002 saksnr. 180/02 gav løyve til oppføring av garasje på gnr. 146 bnr. 80.

Rådmannen vurderer at oppføring av fleire garasjar på ein eigedom utan oppføring av bustadhus er i strid med gjeldande plan. Rådmannen vurderer vidare at etablering av fleire garasjeplassar til bruk for eksisterande einebustad på gnr. 146 bnr. 72 er i strid med gjeldande områdeplan Valestrand. Tiltaket er i strid med kommunen sin føresetnad i samband med utarbeiding av plan, der føremålet mellom anna har vore best mogeleg utnytting av tilgjengeleg areal med omsyn til storleik og plassering av bustadtomter, utnyttingsgrad, fortetting av bustadeiningar med vidare. Det har ikkje vore føremålet at ei bustadtomt skal nyttast til oppføring av garasjar, utan eigne bustadeiningar. Det har heller ikkje vore føremålet at ein einebustad skal nytta to bustadtomter til oppføring av bygningar, verken i gjeldande områdeplan eller i tidlegare reguleringsplan for området.

Utsnitt frå tidlegare reguleringsplan Fjæregarveriet-Reigstadåsen:



I samband med utarbeiding av områdeplan Valestrand kan det verke som det er teke omsyn til eksisterande bygningar på eigedomane, jf. plassering av føremålsgrensa for dei ulike bustadfelta.

Søknad om plassering av ny garasje på gnr. 146 bnr. 80 er søkt plassert på grensa mellom to ulike bustadfelt, som har ulike føremål og utnyttingsgrad.

I dispensasjonssøknaden er det mellom anna synt til at tiltaket legg til rette for arealføremål, bustad og fortetting i området.

Rådmannen vurderer at det tiltaket det er søkt om vil føre til det motsette av fortetting i området. Fortetting tyder oppføring av fleire bustadeiningar i eit område enn det reguleringsplanen i utgangspunktet opna for. Fortetting kan til dømes skje ved at reguleringsplan vert endra med krav om oppføring av fleire bustader med fleire bustadeiningar enn tidlegare regulert eller at storleiken på regulerte tomter vert redusert og plassert tettare for å få plass til fleire bustadhus i eit område. For å sikre fortetting er det dermed viktig at vidare utbygging skjer i samsvar med ny vedteken plan. Bygging av meir garasjeplass til ein einestad medfører derimot at ei bustadeining beslaglegg meir areal enn det er som er nødvendig, og det vert dermed plass til færre bustader/bustadeiningar enn det reguleringsplanen har fastsett.

Dersom det i staden for den mottekne søknaden hadde vore søkt om til dømes oppføring av ein fleirmannsbustad med garasjeplass i kjellaren, er rådmannen einig i at det hadde vore ei fortetting samanlikna med tidlegare gjeldande plan. Når det gjeld tilhøvet til områdeplan, ville ein slik søknad mest sannsynleg ha vore i samsvar med plangrunnlaget, og dermed ikkje ei fortetting i høve til gjeldande vedteken plan.

I dei mottekne nabomerknadene er det mellom anna synt til at tomta ligg i eit eldre bustadområde som har eit flott særpreg med ein klassisk villa med tilgang via ein flott lønne-allé. Naboen oppfattar bruken av gnr. 146 bnr. 72 og 80 som ein eigedom, og syner vidare til at det allereie er 2 garasjar på tomta. Desse garasjane er oppført i samsvar med byggestilen på bustadhuset. Den nye garasjen har meir preg av å vere eit industribygg og storleiken på avkøyrsla er auka. Det vert vidare synt til at det er aktivitet knytt til drift og vedlikehald av tyngre anleggsmateriell med støy og aktivitet på ulike tider av døgnet. Ein ny garasje/industribygg av den omsøkte typen indikerer også ein vidare aktivitet av denne typen i det som er eit bustadområde.

Ansvarleg søkjar har i kommentar til nabomerknaden og mellom anna synt til at garasjen er utforma med flatt tak for at det seinare skal vere mogeleg å byggje bustad oppå garasjen. Det vert vidare synt til at eigedomen ligg i tilknytning til eit industriområde, og garasjen vil difor i liten grad skilje seg ut frå nærområdets karakter.

Rådmannen legg til grunn at begge eigedomane gnr. 146 bnr. 72 og 80 ligg i regulert bustadområde, både i tidlegare reguleringsplan og i områdeplan Valestrand. Det er dermed ikkje lovleg å etablere industriverksemd i garasjen som vart oppført på gnr. 146 bnr. 80 i samsvar med søknad og løyve frå 2002. Ei slik bruksendring er i strid med arealføremålet i tidlegare gjeldande reguleringsplan og ny vedteken områdeplan, og er vidare i strid med løyve til oppføring av garasje av 08.11.2002 saksnr. 180/02. Det har ikkje noko å seie at det nord for eigedomane er eit regulert industriområde/næringsområde.

I dispensasjonssøknaden er det mellom anna synt til at det ikkje er nødvendig å opparbeide leikeplass då tiltaket ikkje fører til fleire bustadeiningar.

Rådmannen er einig i at tiltaket ikkje fører til fleire bustadeiningar, og vurderer at omsyna bak regelen det vert søkt om dispensasjon i frå dermed vert vesentleg sett til side. Ulempene med ein

dispensasjon vil difor vere klårt større enn fordelane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det allereie er oppført ein garasje på gnr. 146 bnr. 80. Det vil ikkje vere trong om oppføring av ein ny garasje på egedomen utan at det er aktuelt å føre opp ein fleirmannsbustad. Når det gjeld tilhøvet til eksisterande einebustad på gnr. 146 bnr. 72 vurderer rådmannen at bustadhuset har tilfredsstillande tilgang til garasjeplass. Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå vert vesentleg sett til side. Det føreligg ikkje relevante fordelar med dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet ikkje er oppfylt. Sidan det ikkje er aktuelt å gje dispensasjon til oppføring av ny garasje, vurderer rådmannen at ytterlegare vurderinga av søknad om dispensasjon frå rekkefylgjekrava for å sleppe å opparbeide leikeplass ikkje er nødvendig.

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 søknad om dispensasjon for oppføring av garasje på gnr. 146 bnr. 80 ikkje vert godkjent.

Områderegulering Valestrand sentrum planID 2011003

Plankart

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=fb7ab97b-bd91-442c-8f3a-daefdf9aa1a3>

Føresegner

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=e3c67e09-afa7-4478-b62c-def265e77af2>