

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
015/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.01.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/3766

Byggesak GBNR 14/345 Hatland - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til rekkehusleilegheit

Vedlegg:

Søknad om oppføring av tilbygg til rekkehusleilegheit

Søknad

Forsideskriv

Vedlegg B - Dispensasjonssøknad

Søknad om dispensasjon

Vedlegg D - A10-01 Situasjonsplan _ Layout

Vedlegg E1 - A20-01 Plan 1. etg., 2. etg og _ Layout

Vedlegg E2 - A40-01 Fasade 1, 2, 3 og 4 _ Layout

Vedlegg E3 - Bileter eksisterande bygg

Vedlegg Q - Situasjonsplan ved bygging 1997

14-345 plan 1-1000

14-345 plan 1-5000

14-345 ortofoto 1-1000

14-345 ortofoto 1-5000

14-345 situasjonsplan 1-1000

14-345 situasjonsplan 1-5000

Uttale - Osterøy - 14/345 - Hatland - oppføring av tilbygg til rekkehus - dispensasjon

14/345 - Hatland - Vurdering av støy

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 1 og 2 til oppføring av tilbygg til rekkehusleilegheit på gnr. 14 bnr. 345, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar og situasjonsplan mottekne 05.12.2022.
- Dispensasjonen gjeld oppføring av tilbygg i strid med byggegrensa mot fylkesveg og auka utnyttingsgrad.
- Før søknad om løyve til tiltak vert handsama skal det sendast inn utfyllande vurdering av støytilhøva og eventuell trong om avdempande tiltak."

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 - 015/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ §§ 12-4 og 12-7 nr. 1 og 2 til oppføring av tilbygg til rekkehusleilegheit på gnr. 14 bnr. 345, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar og situasjonsplan mottekne 05.12.2022.
- Dispensasjonen gjeld oppføring av tilbygg i strid med byggegrensa mot fylkesveg og auka utnyttingsgrad.
- Før søknad om løyve til tiltak vert handsama skal det sendast inn utfyllande vurdering av støytilhøva og eventuell trong om avdempande tiltak.

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.

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. 14 bnr. 345.

Tiltakshavar: Sami og Shefkije Zenelaj.

Ansvarleg søker: Helge Rød AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 05.12.2022 og 15.12.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot fylkesveg og utnyttingsgrad.

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 områdereguleringsplanen for Lonevåg er definert som byggeområde bustad BFS05.

Eigedomen ligg i omsynssone gul støysone H220.

Delar av tiltaket er søkt plassert i strid med byggegrense mot fylkesveg.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot fylkesveg og utnyttingsgrad.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tiltakshavar har trong om eit større areal til familien, og ynskjer difor å bygge eit mindre tilbygg til bustaden. Tilbygget er plassert i bakkant av huset i høve til vegen. Eksisterande rekkehusleilegheit ligg allereie i strid med ny byggegrense langs veg. Tilbygget vil kome delvis i strid med byggegrensa, men vil ikkje ha noko større innverknad på vegen. Dette gjeld både i høve til sikt og i høve til at ei større utviding av vegen allereie vil vera avgrensa av rekkehuset. Det er fleire ulike utnyttingsgrader innanfor det regulerte området, og for einebustad og tomannsbustad er utnyttingsgrad 30 % BYA. Rekkehus er ein meir arealeffektiv og tettare måte å byggje på enn både ein einebustad og tomannsbustad, og difor hadde det vore naturleg om det hadde vore same utnyttingsgrad eller høgare. I tidlegare plan var dessutan utnyttingsgraden fastsett til 30 % TU.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

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

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 13.01.2023 kome med uttale i saka. Det vert mellom anna synt til at det ikkje bør opnast for nytt støyfølsamt bruksføremål i støyutsette område. Kommunen må difor vurdere støy i dispensasjonsvurderinga og leggje til grunn retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det vert vidare synt til krav til støytilhøve innandørs og på uteopphaldsareal i teknisk forskrift (TEK17). Det vert vidare minna om at kommunen skal leggje nasjonale interesser til grunn for sine vedtak. Det skal gjerast ei grundig vurdering både av kva grad omsyna bak arealdisponeringa i kommuneplan og reguleringsplan eventuelt vert skadelidande, og at fordelane med å gje dispensasjon må vere klårt større enn ulempene etter ei smala vurdering.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

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.

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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf.

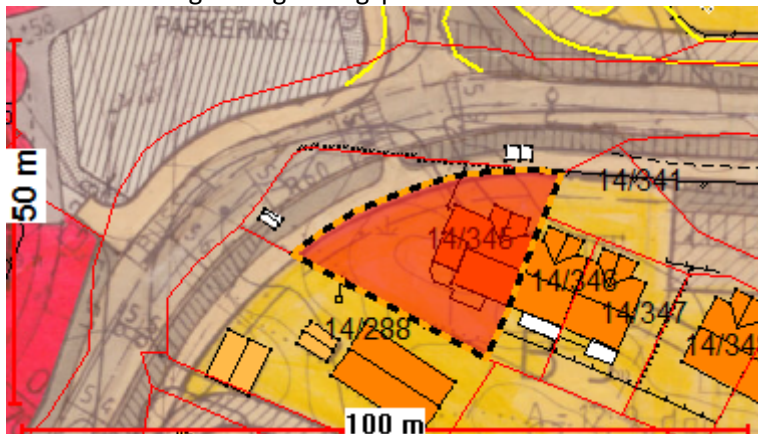
Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre avvik frå gjeldande utnyttingsgrad, dersom regulert utnyttingsgrad er låg.

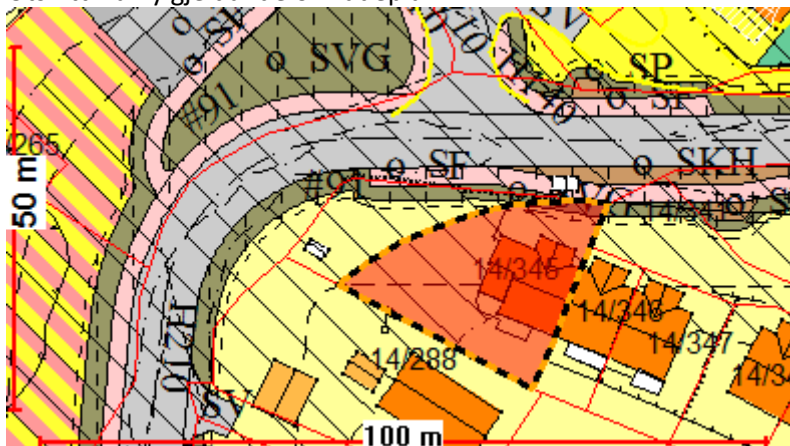
Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikre plass til utviding av veg og gangveg, gode siktilhøve, god plass til grøfter og andre aktuelle installasjonar.

Utsnitt frå tidlegare reguleringsplan:

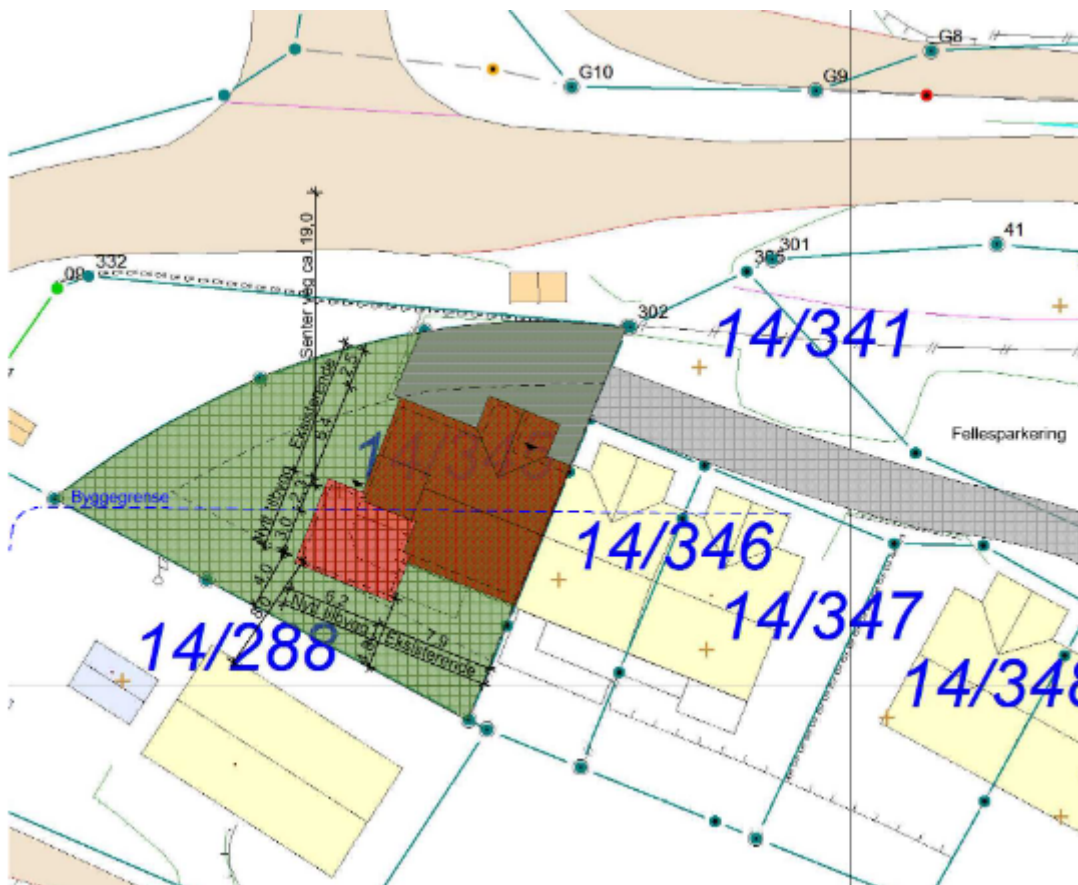


Utsnitt frå ny gjeldande områdeplan:



Rådmannen legg ut frå tilgjengelege plankart til grunn at byggegrensa langs fylkesvegen har vorte flytta i samband med utarbeiding av ny områderegulering. Utsnitt frå tidlegare reguleringsplan syner at eksisterande rekkehusleilegheit på oppføringstidspunktet var plassert i samsvar med dågjeldande byggegrense mot fylkesvegen. Utsnitt frå ny områdeplan syner at den nye byggegrensa går tvers gjennom eksisterande bygningar. Tidlegare praksis ved regulering av byggegrense langs offentlig veg har vore å ta omsyn til eksisterande bygningar, dersom det ikkje er krav om riving av bygningane. Her har det ikkje vorte teke omsyn til eksisterande bygningar eller gjort vedtak om riving av eksisterande bygningar. Rådmannen vurderer at eigar av eigedomen ikkje kan noko for at bustadhuset deira er plassert i strid med ny regulert byggegrense langs fylkesvegen.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:

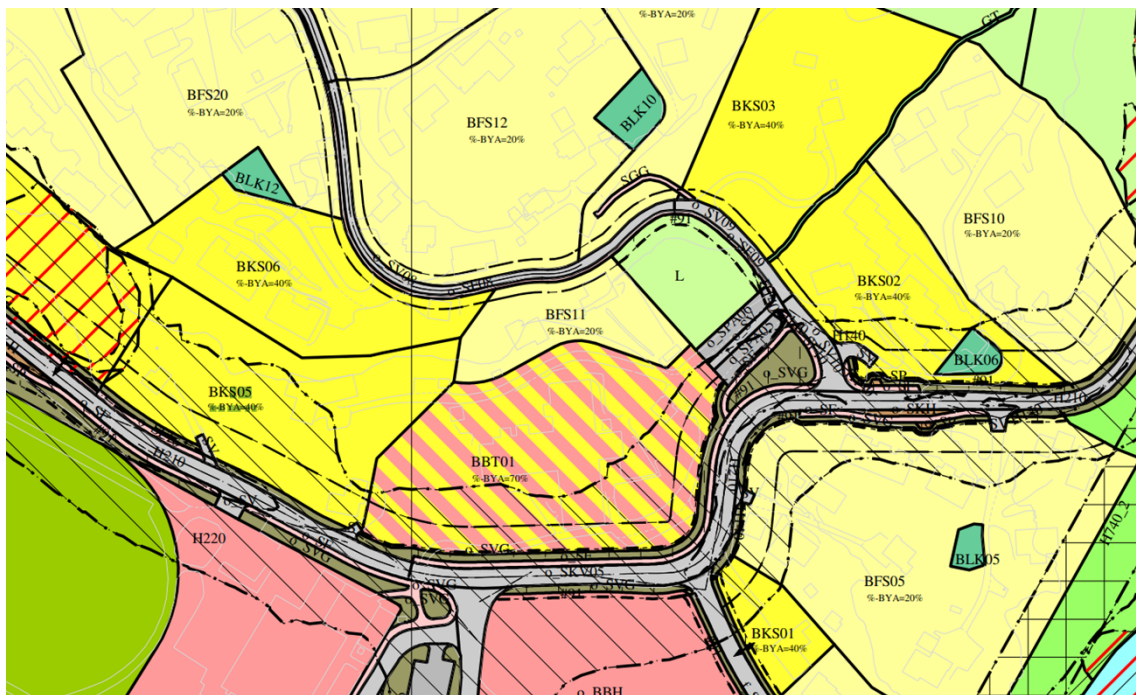


Rådmannen vurderer at det berre er eit lite hjørne av tilbygget, det nordlegaste hjørna, som er søkt oppført i strid med byggegrensa mot fylkesvegen. Tiltaket vil ikkje kome nærare fylkesvegen enn eksisterande bustadhus. Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå dermed ikkje vert direkte råka. Vidare vert ikkje omsyna i føremålsreglane i lova sett til side. Når det gjeld nasjonale eller regionale interesser kunne dei ha vorte råka dersom tiltaket hadde kome nærare fylkesvegen enn eksisterande bygning. Dette er ikkje tilfelle i denne saka. Det er regulert kvar vegen og gangvegen skal gå i samband med framtidig utviding og utbetring av offentlig veganlegg. Rådmannen legg gjeldande reguleringsplan til grunn og vurderer at tiltaket ikkje kjem i konflikt med framtidig utviding og forbedring av fylkesveg med gangveg. Dei nasjonale og regionale interessene vert ikkje sett til side i samband med at det vert gjeve dispensasjon til tiltaket.

Rådmannen legg ut frå gjeldande plankart til grunn at eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i områdereguleringsplanen for Lonevåg er definert som byggeområde frittliggjande bustad BFS05. I byggeområde for frittliggjande bustad er det tillate å føre opp eine- eller tomannsbustad, jf. føresegn punkt nr. 2.11. I desse bustadområda varierer utnyttingsgraden med tomtestorleik og bustadtype, jf. føresegn punkt nr. 2.14.

Rådmannen vurderer ut frå ordlyden i føresegnene til at rekkehus ikkje fell inn under føremålet bustader – frittliggjande småhus – BFS. Rekkehus fell derimot inn under bustader – konsentrerte småhus BKS, jf. føresegn punkt nr. 2.15. Det er difor uklårt kvifor dette rekkehuset er plassert innanfor eit område for frittliggjande bustad. For konsentrerte småhus skal utnyttingsgrad gå fram av plankartet, og er i dette området fastsett til 20 % BYA. Andre byggeområde for konsentrerte småhus BKS i nærleiken har derimot utnyttingsgrad 40 % BYA, sjå t.d. plankartet for bustadområda BKS01, BKS02, BKS03, BKS05 og BKS06.

Utsnitt frå plankart:



Rådmannen vurderer at det ikkje har vorte teke omsyn til eksisterande rekkehus i samband med områdeplanlegginga. Det er fastsett lågare utnyttingsgrad enn tidlegare vedteken reguleringsplan, og det er fastsett ein annan bygningstype enn det som allereie er oppført. Føremålet med gradert utnyttingsgrad i områdeplanen har mellom anna vore å stimulere til tettare bygging, dvs. fortetting. Rekkehus er ein meir arealeffektiv og tettare måte å byggje på enn einebustad og tomannsbustad, og det hadde difor vore naturleg at utnyttingsgraden for desse rekkehusa hadde vore tilsvarande som for dei omkringliggjande BKS-felta 01-06, dvs. 40 % BYA.

Rådmannen vurderer at sidan det ikkje er samsvar mellom regulert bustadtype og eksisterande bustadtype vil ikkje omsyna i føremålsreglane i lova og omsyna bak regelen det er søkt dispensasjon i frå verte direkte råka dersom kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad til oppføring av tilbygg til rekkehusleilegheita. Rådmannen vurderer vidare at det ikkje føreligg nasjonale eller regionale interesser som vert råka i samband med søknad om dispensasjon for auka utnyttingsgrad.

Ansvarleg søkjar har i søknaden mellom anna synt til at bygget ligg i omsynssone, gul sone støy. Det er opplyst at hekken vil ta ein del støy, og den nye soveplassen med sovealkove vil liggje godt skjerma for vegen med si plassering inntil eksisterande leilegheit.

Rådmannen legg ut frå gjeldande plankart til grunn at om lag heile rekkehusleilegheita på gnr. 14 bnr. 345 ligg innanfor den gule støysona. Rådmannen vurderer at plasseringa av ny sovealkove vil liggje meir skjerma enn eksisterande soverom og støytilhøva for den som får denne soveplassen vil verte betre samanlikna med eksisterande situasjon. Vidare kan det ved oppføringa av tiltaket takast omsyn til støyutfordringa og nyttast støydempande materiale, dersom det er krav om det, jf. gjeldande krav i forskrift om tekniske krav til byggverk, jf. krav i retningsline for handsaming av støy T-1442/2021. Rådmannen legg til grunn at desse omsyna skal ivaretakast i samband med prosjektering og utføring av tiltaket.

Det vert vurdert at det ikkje finst andre omsyn eller konsekvensar det skal leggjast særleg vekt på i vurderinga av denne dispensasjonssøknaden.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at fordelane med å gje dispensasjon til oppføring av nytt

tilbygg til rekkehusleilegheita på gnr. 14 bnr. 345 vil vere klårt større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det i områdereguleringa ikkje er teke omsyn til eksisterande bustadhus ved fastsetjing av føremål, utnyttingsgrad og byggegrense til offentleg veg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense langs fylkesvegen og utnyttingsgrad 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 oppføring av tilbygg til eksisterande rekkehusleilegheit på gnr. 14 bnr. 345.

Områderegulering Lonevåg

Plankart:

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=ae3bb06c-cf72-420c-b47f-8f2ef0067c6f>

Føresegner:

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=35075ec4-b9a5-44b0-9292-8255e033751f>