

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
050/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	23/910

## 137/231 Valestrand - Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad utanfor byggegrensa

### Vedlegg:

137/231 - Søknad om oppføring av einebustad  
2\_\_Samtykke til tiltak, gnr. 137 bnr. 204.pdf  
3\_\_Terrengprofil.pdf  
5\_\_Visualisering terrengmur.pdf  
10\_KORR\_Nabomerknader\_SvarPaaNabovarsel.pdf  
11\_KART\_Situasjonsplan\_Situasjonskart.pdf  
12\_TEGN\_TegningNyFasade\_Fasade.pdf  
13\_TEGN\_TegningNyPlan\_Plantegninger.pdf  
14\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_SNITT A og B.pdf  
137/231 - oppdatert situasjonsplan  
23.02 SITUASJONSKART - REV 2

### ADMINISTRASJONEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon til oppføring av ny einebustad på gnr. 137 bnr. 231 minimum 3,8 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 137 bnr. 204 i sør og 3,0 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 137 bnr. 204 i aust, jf. mottoken naboerklæring av 26.01.2023, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 2, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Overgangen mellom regulert felles tilkomstveg med snuhammar og eigedomsgrensa til gnr. 137 bnr. 231 skal markerast tydeleg, med til dømes bruk av ulike typar stein, mønster, eller liknande, slik at det ikkje er tvil om kva som er privat eigedom og kva som er regulert fellesområde, jf. reguleringsplan Fossåsen."

### 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 administrasjonen si vurdering.

## Plan- og kommunalteknisk utval - 050/23

### **PL - behandling:**

#### **AVRØYSTING:**

Samrøystes vedteke

### **PL - vedtak:**

Kommunen gjev dispensasjon til oppføring av ny einebustad på gnr. 137 bnr. 231 minimum 3,8 meter frå eigedomsgrrensa til gnr. 137 bnr. 204 i sør og 3,0 meter frå eigedomsgrrensa til gnr. 137 bnr. 204 i aust, jf. motteken naboerklæring av 26.01.2023, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 2, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Overgangen mellom regulert felles tilkomstveg med snuhammar og eigedomsgrrensa til gnr. 137 bnr. 231 skal markerast tydeleg, med til dømes bruk av ulike typar stein, mønster, eller liknande, slik at det ikkje er tvil om kva som er privat eigedom og kva som er regulert fellesområde, jf. reguleringsplan Fossåsen.

### **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 fordelten med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg administrasjonen 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. 137 bnr. 231 Valestrand.

Tiltakshavar: Sigbjørn Reigstad.

Ansvarleg søkjar: Bergan bygg AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 23.03.2023 med tillegg motteke 13.04.2023.

#### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for plassering av ny einebustad.

#### **Nabovarsel**

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

Det ligg føre fylgjande nabomerknad frå eigar av gnr. 137 bnr. 232:

**Det er viktig at snuhammer ikke blir privatisert. Viser til reguleringsplan.**

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknaden slik:

Snuhammer vil ikke bli privatisert. Tiltakshaver har parkering både i garasje og langs huset. Det er også mulig å parkere foran garasjen uten å komme i konflikt med snuhammeren. Snuhammeren vil fortsatt være tilgjengelig for andre.

Kommunen syner til mottaken nabomerknad og utgreiing frå ansvarleg søkjar.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fossåsen er definert som byggeområde bustad B7.

Utsnitt fr  plankart:



### Dispensasjon

Kommunen har mottake søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for plassering av ny einebustad.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

-  
Byggegrensen 4 meter fra nabogrensen viser i plankartet. For å få en bedre plassering på tomten og muliggjøre garasje i kjelleren, er huset rotert slik at det kommer i konflikt med byggegrensen i s r og  st. Plasseringen overskrider byggegrensen med ca. en meter. I begge tilfeller er gnr. 137 bnr. 204 nabo.

Hensynene som byggegrensen ivareta - lys og luft rundt bygninger, hindre brannspredning og ivareta siktlinjer - rammes ikke av å innvilge dispensasjon. Hvis dispensasjonen innvilges vil en fjerne parkeringsplasser fra terreng og gi en mer optimalisert plassering av eneboligen. Nabo har samtykket til plasseringen i vedlagte avtale. Derfor er fordelene større enn ulempene, og en samlet vurdering taler for å innvilge dispensasjonssøknaden.

Kommunen syner elles til mottaken dispensasjonssøknad.

### Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### Samtykke

Eigar av gnr. 137 bnr. 204 har i erklæring av 26.01.2023 gjeve samtykke til oppføring av ny einebustad på gnr. 137 bnr. 231 2,5 meter frå nabogrensa i aust og i sør.

### 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 fr  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 byggegrensa dersom eigar av naboeigedom gjev samtykke til plasseringa.

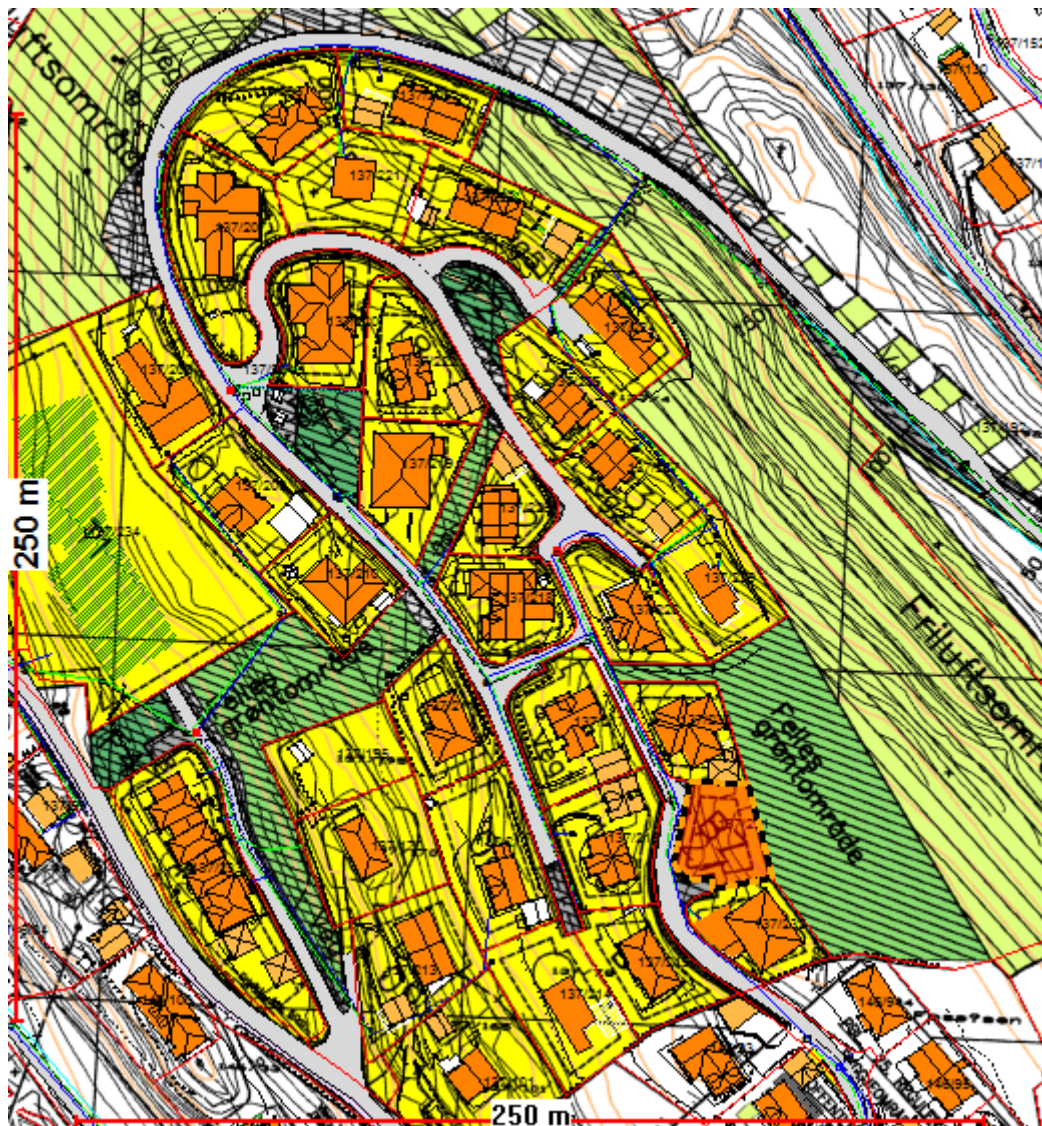
Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å styre plasseringa av tiltaka på dei ulike bustadtomtene.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får høve til å byggje garasje i kjellaren i ny einebustad.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjort avvik frå gjeldande reguleringsplan.

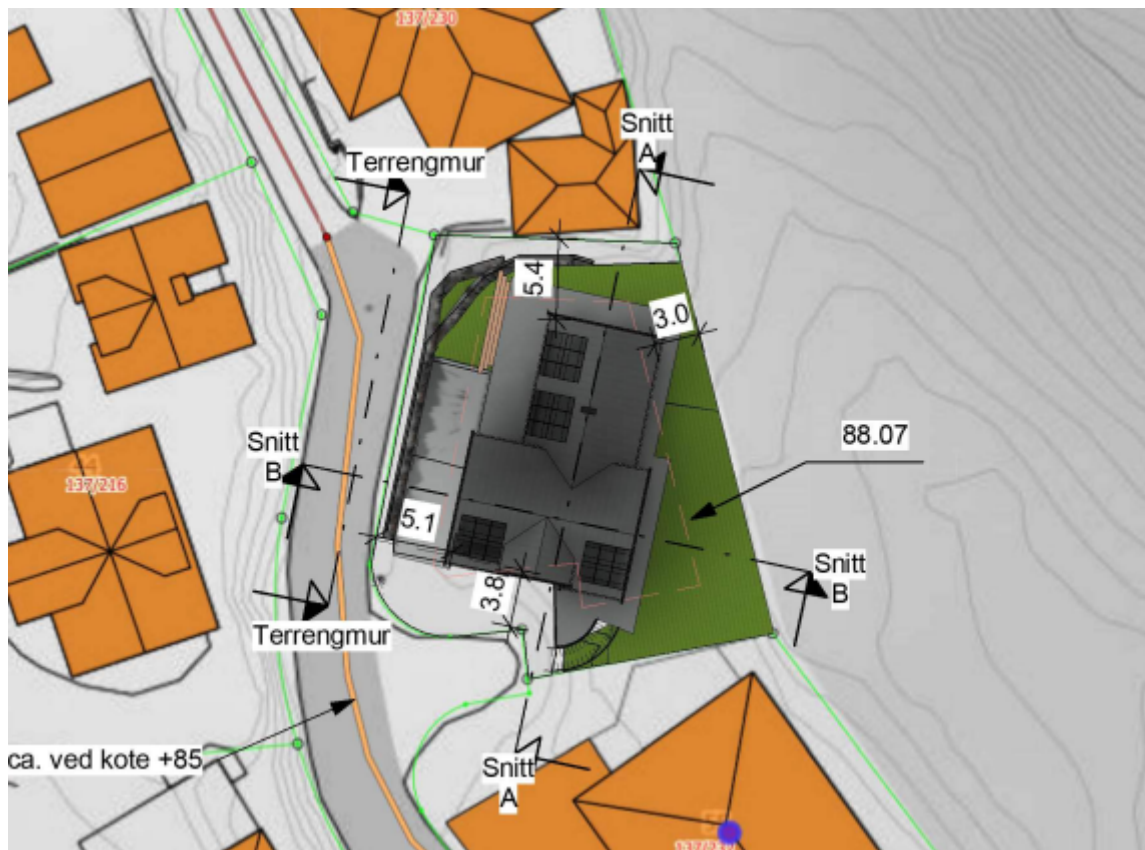
Utsnitt frå reguleringsplan Fossåsen med eksisterande tiltak:



Kommunen legg til grunn at det er gjort mange avvik frå regulerte byggegrenser innanfor gjeldande reguleringsplan Fossåsen i samband med oppføring av garasjar og nokre andre tiltak, jf. kartutsnittet over. Det er ikkje føreteke ein fullstendig gjennomgang av alle tiltaka innanfor bustadfeltet for å undersøkje om alle er søkt om og gjeve løyve til. Stikkprøvar syner at det er gjeve fleire dispensasjonar for oppføring av tiltak utanfor byggegrensene.

Kommunen vurderer at så lenge krava til brannvern og trafikktryggleik vert tilfredsstillande ivareteke er praksisen i dette bustadfeltet å gje løyve til oppføring av tiltak delvis i strid med dei regulerte byggegrensene. Motteken situasjonsplan syner at minsteavstand til nabogrensa mot aust er 3,0 meter, mot sør 3,8 meter, mot vest 5,1 meter og mot nord 5,4 meter.

Utsnitt frå motteken oppdatert situasjonsplan:



Avviket frå regulert byggegrense gjeld dermed mot sør og aust. Mot aust grensar eigedomen til felles grøntområde på gnr. 137 bnr. 204. Grøntområde er ikkje eit byggeområde eller areal som skal nyttast til veg. Det vert difor vurdert at det ikkje har noko å seie om minsteavstand til nabogrensa vert redusert til 3,0 meter mot aust. Mot sør grensar eigedomen til gnr. 137 bnr. 232 og regulert felles tilkomstveg med snuhammar på gnr. 137 bnr. 204. Det er avstand til eigedomsgrensa til regulert snuhammar på gnr. 137 bnr. 204 som er 3,8 meter. Eigar av gnr. 137 bnr. 204 har i samtykke av 26.01.2023 gjeve samtykke til redusert minsteavstand til eigedomsgrensa, og kommunen legg dette til grunn for vurderinga.

Kommunen vurderer at det er viktig å synleggjere kva som er snuhammar og kva som er privat tomt, t.d. med bruk av steinsetjing, mønster eller liknande i overgangen frå snuhammaren/vegen til bustadtomta. På vilkår av at dette vert gjort, vurderer kommunen at det kan gjerast eit mindre avvik frå minsteavstand til nabogrensa og godkjenne plassering av ny einebustad minimum 3,8 meter frå nabogrensa til gnr. 137 bnr. 204 i sør.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på forvaltningspraksis i dette konkrete bustadområdet, det skal ikkje oppførast andre tiltak på naboeigedomen gnr. 137 bnr. 204 og eigar av gnr. 137 bnr. 204 har gjeve samtykke til plasseringa.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt. Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå, omsyna i føremålsreglane i lova eller nasjonale eller regionale interesser vert ikkje vesentleg sett til side. Fordelane med å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene i denne saka.

Kommunen 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

### **Konklusjon**

Administrasjonen rår til at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av ny einebustad på gnr. 137 bnr. 231 minimum 3,8 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 137 bnr. 204 i sør og 3,0 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 137 bnr. 204 i aust.