

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
052/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	23/795

88/27 Hosanger - Søknad om dispensasjon for bygging av veg og oppføring av mur

Vedlegg:

88/27 - Søknad om etablering av ny avkjørsel i samband med bygging av garasje
5_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_2022046_VedleggB1-Dispensasjon.pdf
8_KART_Situasjonsplan_2022046_VedleggD2-KPA.pdf
9_KART_Situasjonsplan_2022046_VedleggD1-Situasjonskart.pdf
10_KART_Situasjonsplan_2022046_VedleggD3-Regulering.pdf
11_KART_Situasjonsplan_2022046_VedleggD4-Flyfoto.pdf
13_TEGN_TegningNyttSnitt_2022046_VedleggE1-GarasjetomtHovudsnitt.pdf
16_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_Svar til søknad om utvida bruk av avkjørsel - fv.
567 - gnr. 88 bnr. 27 - Osterøy kommune.pdf
17_KORR_Folgebrev_2022046_Redegjorelse.pdf
88/27 - Hosanger - Uttale- dispensasjon - bygging av veg og oppføring av mur

ADMINISTRASJONEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 og §§ 12-4 og 12-7 nr. 2 til bygging av veg og oppføring av mur på gnr. 88 bnr. 16 og gnr. 88 bnr. 27, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Før søknad om løyve til tiltak kan handsamast skal det sendast inn dokumentasjon som syner grunntilhøva, myrtype, vasstilførsle, avrenning og myrdjupn for vegtraséen, og eventuell trong om avbøtande tiltak med prosjektering, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12."

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 - 052/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 og §§ 12-4 og 12-7 nr. 2 til bygging av veg og oppføring av mur på gnr. 88 bnr. 16 og gnr. 88 bnr. 27, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Før søknad om løyve til tiltak kan handsamast skal det sendast inn dokumentasjon som syner grunntilhøva, myrtype, vasstilførsle, avrenning og myrdjupn for vegtraséen, og eventuell trong om avbøtande tiltak med prosjektering, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12.

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.

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. 88 bnr. 27 Hosanger.

Tiltakshavar: Kjell Hartveit.

Ansvarleg søkjar: Hansen & Eknes AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 09.03.2023.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av veg og oppføring av mur på gnr. 88 bnr. 16 og gnr. 88 bnr. 27 for ny tilkomst til framtidig garasje på gnr. 88 bnr. 27.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

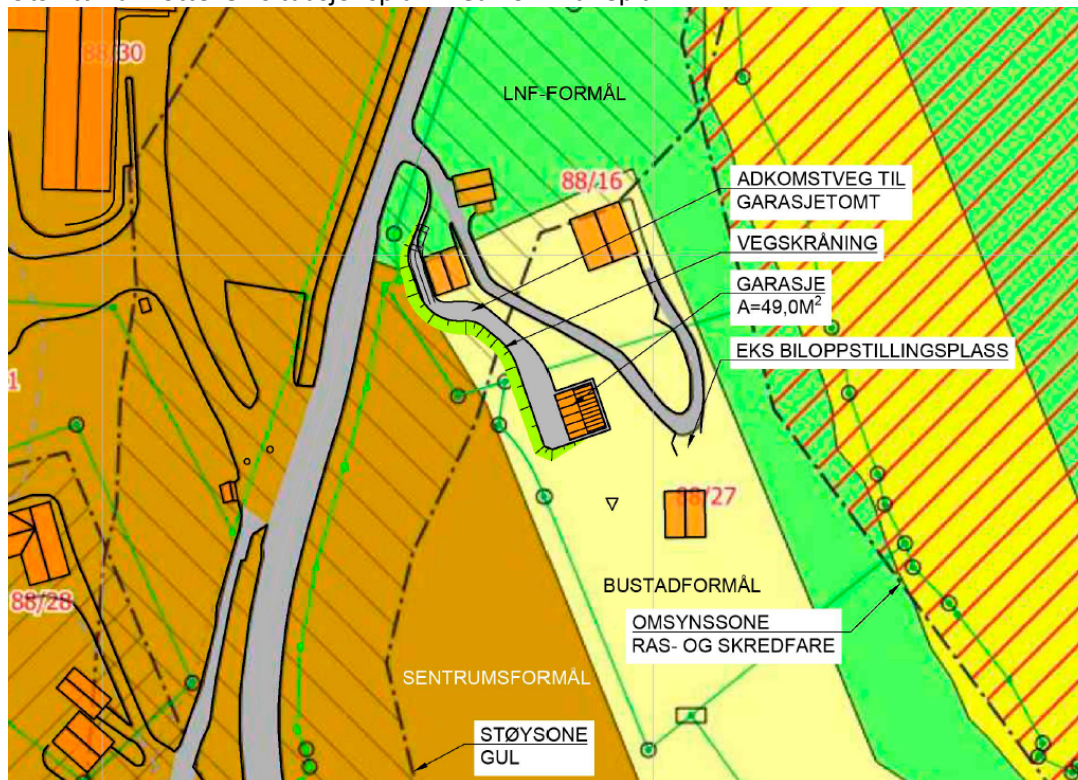
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum er definert som byggeområde bustad, friluftsområde og anna trafikkområde.

Tiltaket ligg i arealdelen av kommuneplanen innanfor område som er definert som byggeområde bustad og LNF-område.

Ved motstrid gjeld kommuneplanen før reguleringsplanen, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

Utsnitt fra motteken situasjonsplan med kommuneplan:

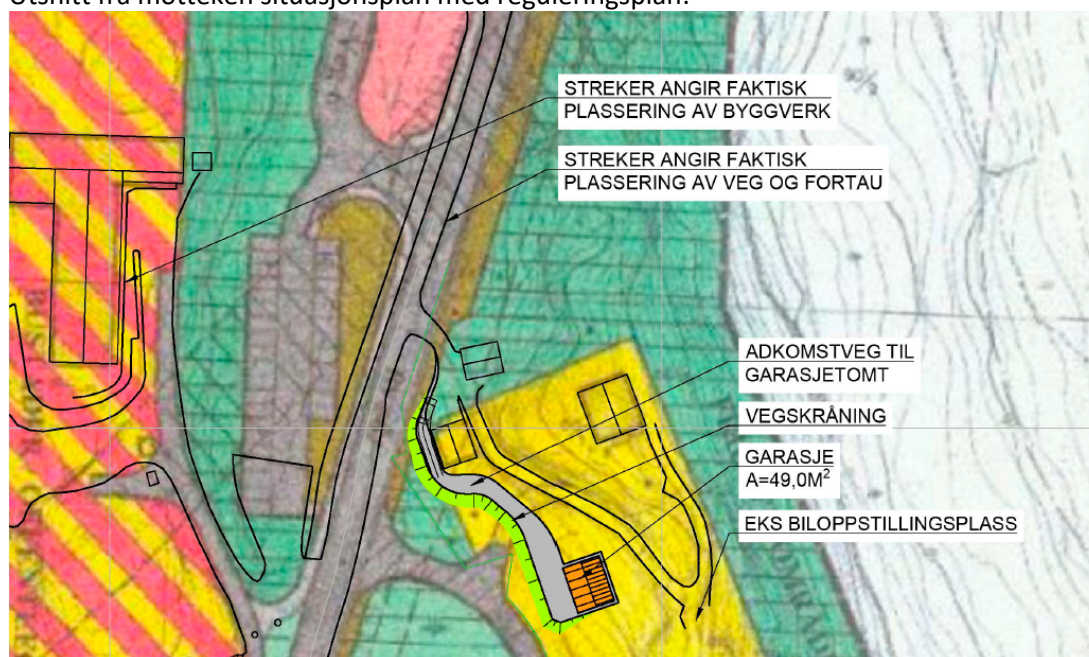


I kommuneplanen er det ikkje fastsett byggegrense mot offentlig veg.

I reguleringsplanen er det fastsett byggegrense mot offentlig veg.

Tiltaket er søkt plassert delvis i strid med byggegrensa mot fylkesveg.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan med reguleringsplan:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen. Det er vidare søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense i reguleringsplan Hosanger.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det rørte LNF-arealet i KPA ligg inneklemt mellom biloppstillingsplass framfor eksisterande garasje på gnr. 88 bnr. 16 og fylkesveg 567. Utvidinga av biloppstillingsplassen er relativt liten og skråningar vert dekkja med jord frå utgravinga.

I reguleringsplanen er arealet avsett til anna vegføremål. Arealet er dermed allereie nytta til utbygging eller planlagt utbygging.

Då reguleringsplanen vart vedteken i 2001 var byggegrensa til senterline veg sett til 15 meter. KPA gjeld framføre reguleringsplanen, men inneheld ikkje byggegrenser. Reguleringsplanen er framleis gjeldande og byggegrensa i reguleringsplanen er dermed gjeldande.

Fylkesveg 567 vart for nokre år sidan utvida i tråd med reguleringsplanen, men utvidinga er ikkje utført på strekket ved avkøyrsla til gnr. 88 bnr. 16 og 27. Ved ei eventuell utviding av fylkesvegen på dette strekket, må det prosjekterast ei løysing for avkøyrsla. Avkøyrsla er godkjent og planlagt nytta til tiltaket. Tiltaket vil ikkje endra føresetnadene for ei eventuell utviding av fylkesvegen i framtida.

Ansvarleg søkjar har elles opplyst at tiltakshavar har trong om ei betre løysing for bil og lausøyre. Bustaden er liten og inneheld relativt lite lagringsplass. Veggen opp til bustaden er bratt og smal, slik at tilkomsten vinterstid er tidvis utfordrande. Biloppstillingsplassen ved bustaden er liten og ikkje flat, noko som medfører at parkering spesielt vinterstid er tidvis utfordrande. Garasjetomta er plassert på den einaste mogelege staden på eigeodomen, med omsyn til eigedomsgrenser og praktisk gjennomføring. Tiltaket er planlagt med minst mogeleg terrenginngrep og med jordslåtte skråningar, slik at det etter gjennomført tiltak ser tiltalende ut. Tilkomstvegen vert kopla til eksisterande avkøyrsla til fylkesvegen og vert lagt rundt eksisterande garasje på gnr. 88 bnr. 16.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Den norske kyrkja, Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkekommune.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 12.04.2023 kome med uttale i saka.

Omsøkte veg, mur og framtidig garasje ligg på areal som er registrert som myr i NIBIO sin database. Nedbygging av naturområde som skog eller myr, som inneheld store lagre av karbon, medfører økte klimagassutslepp og reduserer potensielt framtidig opptak av karbon på arealet. Ut frå omsynet til å redusere klimagassutslepp, er det ønskeleg å unngå å bygge ut på areal med store karbonlagre. Sjølv om dei enkelte tiltaka i seg sjølv kan synast små, vil ei bit-for-bit nedbygging av myrområde samla gje betydelege negative konsekvensar for klima og miljø. Vi viser i denne samanheng mellom anna til statleg planretningsline for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. Her nemnast mellom anna at ivaretaking av myr, som kan dempe effektane av klimaendringar, er viktig i arealplanlegginga.



Omsøkt tiltak



Registrert myr (NIBIO)

Statsforvaltaren rår difor i frå å gje dispensasjon for bygging av veg og mur på gbnr. 88/16 gbnr. 88/27 for ny tilkomst til framtidig garasje på gbnr. 88/27 slik det er søkt om. Anna og betre egna plassering av tiltaka som ikkje byggjer ned myrområde bør etter vårt syn vurderast.

Vestland fylkeskommune har i brev av 14.10.2022 kome med fylgjande uttale til saka:

Det er søkt om endret bruk av avkjørsel fra fv. 567 Osterøyvegen til gnr. 88 bnr. 27 i Osterøy kommune i forbindelse med bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Hosanger sentrum med planID 504_63. Ettersom eiendommen er regulert, er det Osterøy kommune som skal behandle søknaden. Hvis tiltaket trenger dispensasjon fra planen, skal kommunen gi oss anledning til å uttale oss, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Kommunen syner elles til mottekne uttalar.

VURDERING

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/Statsforvaltaren i Vestland.

Det vert lagt til grunn at delar av arealet er registrert som myr i NIBIO sin database. Nedbygging av naturområde som myr, som inneheld store lager av karbon, medfører auka klimagassutslepp og reduserer potensielt framtidig opptak av karbon på arealet. Ut frå omsynet til å redusere klimagassutslepp, er det ønskeleg å unngå å bygge ut på areal med store karbonlager.

Kommunen vurderer at det vil vere mindre inngripande å byggje ny veg i samsvar med motteken søknad, enn å byggje ny veg og avkøyrsløse i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Den omsøkte løysinga omfattar ein mindre del av myra og kan dermed ivareta meir av myra enn den regulerte løysinga.

For å ha eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag til ei endeleg vurdering etter naturmangfaldlova må det utførast ytterlegare undersøkingar, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12. Før søknad om løyve til tiltak eventuelt kan handsamast skal det difor sendast inn dokumentasjon som syner grunntilhøva, myrtype, vasstilsførsle, avrenning og myrdujn for vegtraséen, og eventuell trong om avbøtande tiltak

med prosjektering. Det er tiltakshavar som skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet, jf. naturmangfaldlova § 11.

Kommunen kjenner ikkje til at tiltaket vil kome i konflikt med andre tilhøve etter naturmangfaldlova.

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 ulempane, 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak reglane det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikre trafikktryggleik.

Omsyna bak byggegrense mot offentleg veg er mellom anna å sikre minsteavstand mellom veg og andre tiltak, lys og luft mellom veg og bustad, minske støy, sikre plass til utviding av veg, plass til fortau/gangveg og plass til snøbrøyting, m.v.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til utbetring/forbetring av tilkomstveg til eksisterande bustadhus.

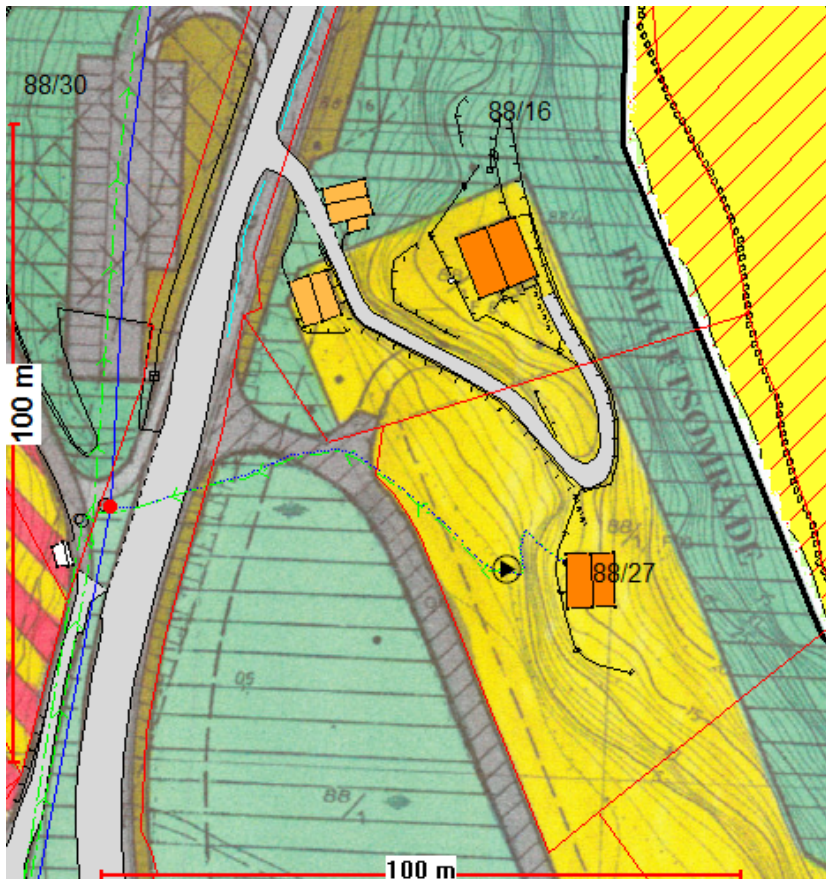
Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eigar av gnr. 88 bnr. 27 får etablert ny og betre tilkomst til eigedomen med plass til parkering/garasje.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at delar av den private vegen kjem nærare fylkesvegen enn eksisterande veg og delar av tiltaket vert plassert i strid med arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen.

Kommunen legg til grunn at gnr. 88 bnr. 27 sin tilkomst frå fylkesveg 567 går over gnr. 88 bnr. 16. Avkøyrsla og tilkomstvegen er ikkje bygd i samsvar med gjeldande reguleringsplan Hosanger sentrum:

Utsnitt frå reguleringsplankart:



I arealdelen i kommuneplanen ligg den regulerte tilkomstvegen til gnr. 88 bnr. 27 innanfor byggeområde sentrumsføremål og bustadområde.

Kommunen legg difor til grunn at bygging av ny tilkomstveg til gnr. 88 bnr. 27 i samsvar med reguleringsplan Hosanger sentrum òg vil vere i samsvar med gjeldande kommuneplan. Denne løysinga vil dermed ikkje krevje søknad om dispensasjon.

At ein no søker om ei mindre inngripande vegløyving enn den regulerte vegen, fører til krav om søknad om dispensasjon, då ein mindre del av vegen går over LNF-område.

Kommunen vurderer ut frå motteken uttale frå Statsforvaltaren i Vestland at den regulerte løysinga er meir inngripande enn den omsøkte løysinga. Vidare vil det ikkje vere krav om søknad om dispensasjon ved etablering av den regulerte løysinga. Kommunen vurderer difor at det er betre å gje løyve til ei mindre inngripande løysing, som mellom anna vil bidra til å redusere dei negative konsekvensane ved utbetring av tilkomstvegen, samanlikna med bygging av ei heilt ny avkøyrsløse og tilkomstveg i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Den delen av arealet som ligg i LNF-område ligg inneklemd mellom fylkesvegen og ein garasje. Arealet er ligg på ei frådelt bustadtomt og er ikkje knytt til eit gardsbruk.

Når det gjeld avstand til fylkesveg er det viktig å unngå plassering av bygningar og andre tiltak som kan verke inn på bruken av vegen. Til dømes kan plassering av parkeringsplassar medføre sikthindringar til/frå avkøyrsløse den tida det står bilar på parkeringsplassen. Kommunen vurderer at den nye private vegen ikkje vil medføre sikthindringar i strid med byggegrensa langs offentlig veg, då det ikkje er søkt om parkering i strid med byggegrensa.

Kommunen vurderer vidare at den nye vegen vil gje ein betre tilkomst for tiltakshavar, sidan eksisterande veg opp til bustaden er bratt og smal. Det vert lagt vekt på at vinterstid er tilkomsten tidvis utfordrande og at biloppstillingsplassen ved bustaden er liten og ikkje flat.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dispensasjonen det er søkt om vil medføre eit mindre inngrep i naturområde enn det regulerte alternativet. Tiltaket vil gje betre tilgjenge for tiltakshavar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan og arealdelen i kommuneplanen 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.

Konklusjon

Administrasjonen rår til at det vert gjeve dispensasjon til endra tilkomst til gnr. 88 bnr. 27.