



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9357 - 22/8865

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
11.03.2022

Avslag på søknad om dispensasjon og avslag på rammeløyve for oppføring av tomannsbustad- gbnr 172/197 Hopland

**Administrativt
vedtak.**

Saknr: 121/22

Tiltakshavar:

Linda Eirin Skår

Ansvarleg søker:

Villanger & Sønner AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad i gjeldande reguleringsplan og byggjegrænse mot offentleg veg for oppføring av tomannsbustad vert avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om rammeløyve for etablering av tomannsbustad vert avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1, 11-6 og 12-4.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere per bueining ca. 118,4 m² og bygd areal (BYA) totalt på prosjektet ca. 158,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 29,82 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad sett i godkjent reguleringsplan og regulert byggjegrense mot offentlig veg.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.11.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Seim skule med plan-id 1263-201007 er definert som bustadområdet for frittliggande småhus.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrense mot veg og utnyttingsgrad i same plan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse

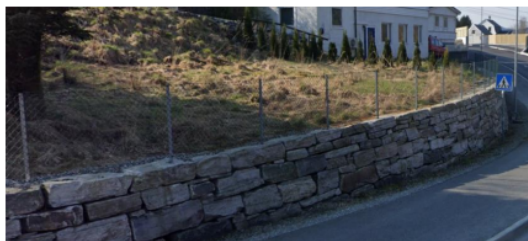
Gjeldende eiendom har en størrelse på 713m² og vil ha en maksimal utnyttelse på 178,3m²

Planlagt tiltak har bebygdareal 158,6 m² + areal til parkering (1,5 x 18 pr boenhet) 54 m² til sammen 212,6 m².
Utnyttelse på planlagt tiltak vil da havne på 29,8% BYA.

Regulert utnyttelse regnes satt for å sikre fornuftig utnyttelse av eiendommene med tanke på krav til uteoppholdsareal, parkering, kunne snu på egen eiendom samt luft mellom bygninger.

I planlagt tiltak har dette vært tatt høyde for. Det er avsatt et stort areal i forkant av bolig mot øst, samt areal i nord og sør kan utnyttes som uteoppholdsareal. Pga regulert byggegrense i vest som er 12 meter fra tomtegrense faller det naturlig et stort areal for tun/parkering og snuplass samt uteopphold på denne siden av bygningen. Planlagte boliger ligger også med umiddelbar nærhet til skolen sitt uteområde og som er åpent for offentligheten om ettermiddag og helger.

Avstander iht Plan og bygningsloven samt regulerte byggegrenser overholdes foruten om mot nor, her er avstand til grense ca 3,2m. Men det er likevel ca 8,7 m mellom planlagt tiltak og eksisterende bygning på gbnr 127/37. Vedlagt denne søknad følger erklæring om avstand.



Store deler av gjeldende eiendom ligger i gul støysone. Det planlegges oppføring av støyskjerming langs grense mot fylkesvei. Denne støyskjermen vil prosjekteres ved eventuelt gitt dispensasjon. Den planlegges på innsida av allerede etablert mur og rekkverk i grense. En

slik støyskjerm vil ikke ta noe ytterligere sikt i kryss og kurve langs fylkesvei/tomtegrense

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale i frå Vestland fylkeskommune i brev datert 28.02.2022:

«Uttale

Det er søkt om oppføring av tomannsbustad og støyskjerm langs fylkesvegen. Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrensa til fylkesvegen, som er ca. 12 meter i reguleringsplanen, for å oppføre støyskjerm. Avstand mellom støyskjerm og vegmidte er ikkje teikna på situasjonskartet ved søknaden, men ser ut til å vera ca. 7,5 meter frå vegmidte. Vi meiner kommunen må halde fast ved byggegrensa som er regulert i planen, og ikkje tillate tiltak innanfor grensa. Vi er og negative til støyskjerm langs strekninga her då den ikkje vert skildra i høgde eller avslutning mot naboeigedom. Dersom det er behov for støyskjerm her må det ligge føre ein støyrapport som seier noko om behovet og meir om utforminga av denne. Den må vera utført av nokon med støyfagleg kompetanse.

Vestland fylkeskommune rår ifrå dispensasjon frå byggegrensa til fylkesvegen. Vi ber om å få vedtaket tilsendt når søknaden er ferdig handsama.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.09.2021. Situasjonskart syner bustad sin plassering, biloppstillingsplass for 4 biler og støyskjerm mot offentleg veg.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere omtrentleg 3 meter. Mot naboeigedom er det ikkje lagt inn regulert byggegrensa og det vil vere plan- og bygningslova § 29-4 som gjeld. Det ligg føre skriftleg samtykke datert 20.09.2021 i frå eigar av gbnr 172/37 for plassering av bustad inntil 3 meter i frå nabogrense.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 14,2 meter for bustad. Det går ikkje fram kva avstand er for støyskjerm og fram til offentleg veg, men avstand til eigedomsgrensa er opplyst å vere om lag 1,5 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det ligg ikkje føre løyve til påkobling til offentleg leidningsnett. Det er søkt om rammeløyve slik at dette er ikkje eit krav på dette stadiet. Det ligg føre skriftleg samtykke i frå eigar av gbnr 172/37 som gir gbnr 172/197 rett til legging av røyr i grunn over bnr 37, fram til påkoplingspunkt for offentleg vantar- og avlausleiding.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Terrenghandsaming er ikkje syna på innsendte teikningar, dette er ikkje eit krav før søknad om igangsettingsløyve.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg s kj r har erkl ert at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i fr  ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 n r ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

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. 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 dispensasjon kan medføre.

Vår vurdering:

Eigedomen ligg innafor reguleringsplanen for Seim skule med plan-id 1263-201007, og er i gjeldande plan sett av til bustadeigedom/sm hysbebyggelse. Eigedomen er på totalt 713 m², og har godkjent avk ringsl yve inn på offentleg veg gjennom gjeldande plan.

Det søkjast om etablering av tomannsbustad, og søknad inneheld søknad om dispensasjon i fr  utnyttingsgrad og byggjegr nse mot offentleg veg. Når det gjeld utnyttingsgrad er den satt til 25 % BYA og det går fram av søknad at omsøkte prosjekt vil få ei utnyttingsgrad på om lag 29,8 %.

Vi syner her til kommuneplan for Lindås kommune føresegn 4.5 tabell 15, der reguleringsplan for Seim skule gjeld med suppleringar i fr  kommuneplan der detaljeplan ikkje har eigne føresegn.

Vidare syner vi til føresegn 3.1.1 i kommuneplan, der det er eit minstekrav til tomtest rleik for tomannsbustad på 1000 m², og i dette ligg 500 m² per bueining. Reguleringsplan for Seim har ikkje eigne føresegn om dette, og ein må forstå kommuneplana slik at reguleringsplan vert supplert av kommuneplan på dette punktet.

Når det gjeld utnyttingsgrad er dette isolert sett ikkje eit større avvik i fr  gjeldande plan. Men det må sjåast i samanhang med at ein søker om etablering av

tomannsbustad der ein allereie ikkje får oppfylt minste opphaldsareal for kvar eining på tomta.

Kommuneplana legg føringar på kva kvalitetar ein bustadtomt skal ha og i dette ligg også minstekrav til storleik. Å dispensere i frå dette kan gje ei presedensverknad som på sikt tilsidesetter overordna plan. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er lagt fram argument som veier opp for dette og finn at vi ikkje kan opne opp for dispensasjon i frå utnyttingsgrad i denne saka.

Når det gjeld byggegrense mot vei syner vi her til uttale i frå vegmynde. Det går fram av søknad at eigedomen ligg innafor gul støysone, men det er ikkje lagt fram støyrapport i saka. Slik vi tolkar uttale i frå Vestland fylkeskommunen er det naudsynt å fyst avdekke faktisk behov før ein endeleg kan ta stilling til om støyskjerm er naudsynt for eigedomen. På noverande tidspunkt og med den dokumentasjonen som no ligg på saka vurderar administrasjonen det slik at det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon i frå byggegrense, og at dette eventuelt må vurderast på nytt når det ligg føre ei støyrapport.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak kommuneplana sin føresegn 3.1.1 og regulert byggegrense mot veg vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for utnyttingsgrad i reguleringsplan og regulert byggegrense mot veg er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om rammeløyve for tomannsbustad avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/9357

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
TegningNyFasade
Tegning NyPlan

Mottakarar:

Linda Eirin Skår	Seimsstranda 343	5912	SEIM
Villanger & Sønner AS	KNARVIK	5914	ISDALSTØ