



Din Bolig Søknad As
Renate Eriksen
Postboks 145
5408 SAGVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5954 - 22/89107

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
23.11.2022

Avslag på søknad om Einebustad - gbnr 106/93 Fanebust

Administrativt vedtak.

Saknr: 1325/22

Tiltakshavar:

Subsea Independent As

Ansvarleg søkjar:

Din Bolig Søknad As

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå krav om at tomt skal byggast ut med ein einebustad, for oppføring av to einebustadar vert avslått. Det vert gjeve løyve til dispensasjon frå regulert byggegrense. Sjå saksutgreiing. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til to einebustadar vert avslått, som følgje av at søknad om dispensasjon er avslått, jf. pbl.§19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av to einebustadar med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 137,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 96 m² pr bustad. Utnyttingsgrad er opplyst til 18,98% BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om at tomt skal byggast ut med ein einebustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 08.08.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett når den var motteken. Sakshandsamingstida er forlenga med 4 veker for den tida saka har vore på uttale jf. pbl.§21-7 og SAK10 §7-5. Endeleg sakshandsamingsfrist er 28.11.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fanebust terrasse Krossleitet (plan-id 1263-201805) er sett av til byggeområde for einebustad. Planen vert supplert av kommunedelplan for Lindås.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om at tomt skal byggast ut med ein einebustad, samt byggegrense i reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon frå regulert byggegrense med slik grunngjeving:

Tiltaket omhandler

Oppføring av to frittliggende eneboliger, plassering av fremtidig garasjer og parkering. Hver bolig har en BYA på 96 m² og garasjene en BYA på 30 m² hver. Tomtestørrelsen er på 1707,1 m².

Vi viser til regulerings plankartet og inntegnet byggegrens for kraftlinje som går på tvers over tomten :



Den omsøkte situasjonen ser slik ut:



Dette gjør at vi må søke om dispensasjon fra denne byggegrensen for Bolig 1 og tilhørende fremtidig garasje og parkering.

Uttalelse fra BKK

I forbindelse med byggegrensen for kraftlinjen så har vi kontaktet BKK for å få avklart hva som går over tomten i dag, og hvilke planer de eventuelt skulle ha i forbindelse med denne kraftlinjen.

Her er svarene vi fikk fra BKK NETT AS, se utklipp fra mail under fra vedlegg I1:

Renate Eriksen	
Fra:	Bjørn Romsø <Bjorn.Ramsøy@bkk.no>
Sendt:	tirsdag 14. juni 2022 08:09
Til:	Renate Eriksen
Emne:	Byggesak
Hei.	
Når det gjelder byggesak på Krossleitet 19 (Gnr 106 Bnr 93) i Alver kommune har det tidligere gått en høyspentlinje over elendommen.	
Denne er revet tidlig på åttitallet, og vil ikke bli bygd opp igjen.	
BKK har dermed ikke noe i mot at det blir bygget på den aktuelle tomten.	
BKK NETT AS Regional forvaltning & Plan Midt	

Avstand til veiens midtlinje

I tillegg viser vi til at begge boligene har en avstand på 15 m og 19 m til den kommunale vegen sin midtlinje, og at dermed begge boligene holder seg innenfor det normale avstandskravet når det kommer til byggegrense mot kommunal vei.

Garasjen

Plasseringen av den fremtidige garasjen og parkeringen kommer nærmere veien sin midtlinje. Vi viser her til referatet fra forhåndskonferansen, se utklipp under:

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4 |
|---|

Garasjene har kun et bebygd areal på 30 m², jf. TEK 10 § 6-4.

Vi kan dermed ikke se at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Ref. plan- og bygningslovens § 19-2, 2 ledd. Fordelene med tiltaket er klart større enn evt. ulemper. Vi ber dermed om unntak/dispensasjon fra byggegrensen jf. Reg.plan kartet.

Det er søkt om dispensasjon frå krav om ein einebustad pr tomt med følgjande grunngjeving:

Tiltaket omhandler

Oppføring av to frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og parkering. Hver bolig har en BYA på 96 m² og garasjene en BYA på 30 m² hver. Tomtestørrelsen er på 1707,1 m².

1. Vi viser til reg. plankartet og inntegnet omriss av en bolig, se utklipp under:



2. I RP bestemmelsene står det i §2 «Arealene skal bygges ut med frittliggende eneboliger i inntil 1 ½ etasje over grunnmur med maksimum høyde 0,8 m»
3. I forhåndskonferansen skriver saksbehandler «Omriss av planlagt bygg i kartet forståst å berre være rettleiande, men visere likevel intensjonen. Planen er frå 70-tallet. Tomtene var større på den tiden, denne tomta var difor tiltenkt ein einebustad».

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplan kartet og bestemmelsen om at det skal kun være en enebolig per tomt.

Redegjørelse rundt hvert punkt

1. Reguleringsplankartet

Vi har fått uttalelse fra BKK NETT AS om at området på tomten som er satt av til kraftlinjen, kan bygges på. Dette fordi kraftlinjen som er tegnet inn på tomten ble fjernet på 80 tallet og at det ikke skal bygges ut noen ny kraftlinje her. Ref. vedlegg Q3.

Videre er den gjeldende reguleringsplanen fra 1976 tallet.

Den gangen ble det planlagt og satt opp en kraftlinje på tomten som tok store deler av arealet på tomten. Vi har tegnet inn ca. plassering for byggegrense linjen i sit.plan D1 og måler opp dette arealet til å være på ca. 597 m². Vi kan dermed anta at dette har vært med å påvirke planleggingen og reguleringen av tomten.

2. RP bestemmelse §2

Ordlyden i RP bestemmelsene sier at arealene skal bygges ut med «frittliggende eneboliger». Vi viser her til at begge de omsøkte boligene er både frittliggende og eneboliger. I tillegg til dette innfrir de også kravet om å være på inntil 1 ½ enebolig og har en grunnmur under 0,8 m.

Vi viser dermed til at denne bestemmelsen alene ikke påpeker direkte at det kun skal være en enebolig per tomt, men selvfølgelig sett sammen med reg. plankartet om at det bare er tegnet inn en bolig der er nok ment som rettledning i den retningen.

Vi viser dermed til at denne bestemmelsen må ses sammen med hvordan den virkelige situasjonen er på tomten i dag, nå som rundt 597 m² areal ikke lenger må trekkes fra i selve planleggingen av tomten.

3. Uttalelse fra saksbehandler i forhåndskonferansen

«Omriss av planlagt bygg i kartet forståast å berre være rettleiande, men visere likevel intensjonen. Planen er frå 70-tallet. Tomtene var større på den tiden, denne tomta var difor tiltenkt ein einebustad»

Som saksbehandler også nevner i referatet fra forhåndskonferansen så er det omrisset i reg. plan kartet som er selve rettledningen og som viser intensjonen for tomten.

Vi mener derfor at det må gjøres en ny vurdering ettersom situasjonen på selve tomten er en helt annen i dag, både på grunn av kraftlinjen som er borte, at vi har med en eldre reguleringsplan å gjøre, og at tiltaket innfrir alle de andre kravene som er gitt i KPA. Her er en oppsummering og redegjørelse av disse innfridde kravene.

Oppsummering av innfridde krav i RP, KPA og Pbl i forbindelse med oppføring av to eneboliger

1. Tomteareal (KPA 3.1.1)

I KPA er minste tomteareal pr. einebustad satt til 650 m².

Vi viser her til at tomtearealet i denne saken er 1707,1 m² og deler vi den på to så får hver av eneboligene et tomteareal på 853 m².

2. Tomteutnyttelse (TU) % (KPA 3.1.1)

I KPA er tomteutnyttelsen satt til 30 % (TU).

Situasjonen for omsøkt tiltak gir en tomteutnyttelse (TU) % på 19 %.

3. Maksimal gesims-/mønehøyde (pbl. §29-4 (1))

Den maksimale gesimshøyden er satt til 8 m og maksimal mønehøyde 9 m, ref. pbl. §29-4(1).

Bolig 1:

Mønehøyde = 6,4 m fra planert terreng

Gesimshøyde = 3,5 m fra planert terreng

Bolig 2:

Mønehøyde = 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng

Gesimshøyde = 3,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng

4. Frittliggende enebolig 1 ½ etasje (RP §2)

«Arealene skal bygges ut med frittliggende eneboliger i inntil 1 ½ etasje over grunnmur med maksimum høyde 0,8 m»

Begge boligene er frittliggende eneboliger med 1 ½ etasje med en grunnmur under 0,8 m.

5. Avkjørsel, parkerings- og snuareal (RP §4 og KPA 2.4.2)

«Hver frittliggende enebolig skal ha plass for 1 garasje, og i tillegg 1 bilparkeringsplass på egen grunn».

Det er tegnet inn to fremtidige garasjer og parkeringer.

«Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.»

Vi har tatt utgangspunkt i sporingskurver fra statensvegvesen sin N100 Veg- og gateutforming, samt de andre tekniske kravene som gjelder for avkjørsel og parkering.

6. MUA (KPA §2.6.4)

I KPA §2.6.4 er det krav om at det skal være 200 m² MUA per. hovedbueining.

Vi måler egnet MUA til å bli 745,8 m². Da ha vi målt arealet som vi stod igjen med etter at tatt minus på terreng brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m.



Dette vil si at hver bolig vil få et MUA på ca 372,9 m² hver.

7. Plasseringen av bolig og garasje

SAK 10 §4-1(1) bokstav a.

«Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.»

De to fremtidige garasjene er på 30 m² BYA, er skissert inn slik at har en avstand til tomtegrense på 1 meter.

Pbl §29 – 4

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

De to omsøkte eneboligene er plassert 4 meter fra nabogrense og mer enn 8 meter fra hverandre.

Oppsummerer vi dette er fordelene med tiltaket klart større enn evt. ulemper. Vi kan dermed ikke se at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Ref. plan- og bygningslovens § 19-2, 2 ledd.

Vi ber dermed om unntak/dispensasjon fra omrisset i reg. plan kartet.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå vegavdeling i Alver kommune den 08.11.2022:

Uttale:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale vedkomande søknad om dispensasjon frå krav om at tomt skal byggast ut med ein einebustad.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen merknader til at det vert gitt dispensasjon frå krav om at tomt skal byggast ut med ein einebustad.

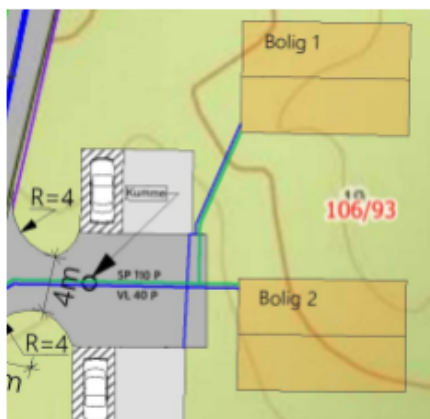
Vi har følgjande merknader til dokumentasjon som gjeld avkøyrsløse og skråning i siktsone:

1. Det er ikkje lagt ved lengdesnitt som viser stigningsforhold i avkøyrsla.
Lengdesnitt gjennom avkøyrsla må leggjast ved søknad om avkøyrsløse når vi får denne til uttale. Alle høgder og lengder skal være målsett.
2. Lengdesnitt D:
Alle høgder og lengder er ikkje målsett på snittet. Vi ser at det er planlagt ei høgdeforskjell mellom planert terreng og kommunal veg som utgjør ca. 1,93 meter. Skråning som er tenkt etablert, vil komme i avkøyrsla sin siktsone.

I siktsone skal ein ikkje etablere sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over kommunalt vegnivå. Ber om at nytt lengdesnitt som viser at skråning ikkje tek sikt frå avkøyrsla. Lengdesnitt leverast med søknad om avkøyrsløse når vi får denne til uttale.

Vi har følgjande merknader til innsendt VA plan:

1. Av VA plan kan det sjå ut som om ein har tenkt å legg inn vatn i framtidige garasjar. Dersom ein legg inn vatn må ein også ha avløpsleidning (vatn inn = vatn ut).
Vi gjer merksam på at det vil tilkomme tilknytingsgebyr for vatn og avløp per bygg.



Med helsing

Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- avløp-
forvaltning

Tiltak vart òg sendt på uttale til Alver kommune v/kultur, Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje kome inn uttale frå desse.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 106/88 og bnr.106/91 ved brev av 05.04.2022:

Synar til nabovarsel til Krossleitet 19 på Lindås.

Har følgjande merknadar til søknad.

1. Dispensasjon frå arealplanar

Krossleitet (Fanebust terrasse) består i dag av einebustad på romslege tomter, dette gjer feltet unikt og spesielt. Som opplyst så er denne tomta regulert for einebustad og ser ikkje at det skulle vere

behov for fortetting i dette området. Det er nok av ledige tomter i området på Lindås.

Ved ein fortetting vil ein få auka trafikk i feltet utover det ein einebustad pr tomt ville gitt.

Vi har i dag ein relativt trong og dårleg tilkomstveg med uoversiktlege svingar, spesielt rundt berget ved Krossleitet 17 og mellom hekk til hus nr 5 og Krossleitet 14.

Med fortetting vil ein få meir trafikk på denne vegen, noko som er negativt for oss som har barn i feltet.

Vi er ikkje mot at det blir utbygging på tomta, men ser ikkje det som nødvendig å gi dispensasjon frå planen som er satt for området. Tomta er lett å selje om utbyggjar ikkje ser seg tent med å «kunn» å bygge einebustad på tomta.

2. Innhald i søknad.

A) Kan ikkje sjå at søknad er fullstendig då det ikkje er lagt inn mål for total høgde på hus.

B) Taktype eller høgde på garasje er ikkje opplyst.

C) Søknad synar ikkje kva kotehøgde huset skal liggje på i terrenget.

Vi er opptatt av at dette kjem så lågt som råd då tomta er relativt høg. Slik husa er plassert i vedlagt situasjonsplan, så er det lagt veldig nær toppunktet på tomta. For å ta stilling til plassering, må vi få opplyst kotehøgde og totalhøgde på hus/garasje.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 106/107 ved brev av 13.04.2022:

Merknad til nabovarselet:

Viser til mottatt nabovarsel for Krossleitet 19.

Jeg har merknader til både dispensasjonssøknad og manglende innhold i mottatt nabovarsel som vi skal legge til grunn for våre merknader.

Begynner med merknad til dispensasjonssøknaden til arealplanen generelt.

Krossleitet (Fanebust terrasse) består i dag av attraktive eneboliger på relativt store tomter, noe som gjør feltet unikt på Lindås. Som opplyst i nabovarselet så er også denne tomten regulert for enebolig og jeg ser ikke hvorfor det er behov for fortetning i øvre del av feltet med tilhørende økt trafikk på en smal og uoversiktlig vei. Veien er i dag spesielt uoversiktlig rundt fjellet med min tomt, samt i svingen mellom hus nummer 5 og 14. Økt trafikk på begge disse punktene samtidig som det blir flere familier med barn som leker og springer ut i veien er ikke en ønsket kombinasjon fra oss som allerede bor her (Det pågår generasjonsskifte i feltet). Jeg ser positivt på at tomten blir bebygget, men ikke med små eneboliger eller flermannsbolig. Et større hus i samme stil som eksisterer i feltet i dag bør være vel så attraktivt på markedet og det bør derfor ikke innvilges dispensasjon.

Dersom utbygger ikke ser seg tjent med å bygge en enebolig på tomten har den vært omsatt flere ganger siste 10 årene og bør derfor være lett omsettelig i dagens marked slik at feltets unike karakter blir bevart og belastningen på veien blir holdt nede.

Så til innholdet i nabovarselet/søknaden:

1. Jeg kan ikke se at søknaden er fullstendig da det ikke er lagt inn mål for total høyde på husene eller garasjer.
2. Ingen informasjon om kotehøyde på husene. Det er svært viktig for meg at huset blir plassert så lavt i terrenget som mulig, både med tanke på avrenning av overflatevann til min tomt som er en stor utfordring i dag og eventuelt tap av utsikt og lys.
3. Ingen informasjon om type, høyde og størrelse på garasjer som er tegnet inn.
4. Plassering av hus på vedlagt situasjonsplan er svært uheldig, da husene er lagt svært nært toppunktet på tomten samt trukket for langt ut på pynten. Husene må etter mitt syn legges på linje med mitt hus og huset på nr. 21, samt skutt godt ned i terrenget, slik at det ikke blir for mye tap av lys og utsikt for alle berørte naboer (17,20 og 21).

Oppsummert må vi derfor få informasjon om planlagt kotehøyde og totalhøyde for både boliger og garasjer for å kunne ta skikkelig stilling til plasseringen dersom dispensasjon blir gitt.

Det ligg føre supplering/ending av merknad frå eigar av gbnr.106/107 ved brev av 29.06.2022:

Merknad til nabovarselet:

Merknader fra forrige nabovarsel opprettholdes.

Krossleitet (Fanebust terrasse) består i dag av attraktive eneboliger på relativt store tomter, noe som gjør feltet unikt på Lindås. Som opplyst i nabovarselet så er også denne tomten regulert for en enebolig og jeg ser ikke hvorfor det er behov for fortetning i øvre del av feltet med tilhørende økt

1

trafikk på en smal og uoversiktlig vei. Veien er i dag spesielt uoversiktig rundt fjellet med min tomt, samt i svingen mellom hus nummer 5 og 14. Økt trafikk på begge disse punktene samtidig som det blir flere familier med barn som leker og springer ut i veien er ikke en ønsket kombinasjon fra oss som allerede bor her (Det pågår generasjonsskifte i feltet). Jeg ser positivt på at tomten blir bebygget, men ikke med to små eneboliger eller flermannsbolig. Et større hus i samme stil som eksisterer i feltet i dag bør være

vel så attraktivt i markedet og det bør derfor ikke innvilges dispensasjon.

Dersom utbygger ikke ser seg tjent med å bygge en enebolig på tomten har den vært omsatt flere ganger siste 10 årene og bør derfor være lett omsettelig i dagens marked slik at feltets unike karakter blir bevart og belastningen på veien blir holdt nede.

Plasseringen av boligene på tomten er fremdeles uheldig og merknad om at boligene bør trekkes inn på linje mellom boligen min i nr. 17 og 21 fremfor å ta utgangspunkt i kun retningen til bolig nr. 21 opprettholdes.

Videre har jeg bemerkninger til tiltenkt plassering av garasje tilhørende bolig 2 er tenkt plassert 1 m fra grensen til min bolig.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad i følgebrev vedlagt søknad.

Ansvarleg søker opplyser at:

Tiltaket ble først nabovarslet den 31.03.2022.

Dette nabovarslet var ment kun i forhold til dispensasjons søknad for oppføring av to boliger. Det ble derfor sendt ut et forenklet nabovarsel. I forbindelse med dette nabovarslet mottok vi 4 like nabomerknader fra følgende naboer: Rune Løvoll, Gudveig Seim Skjerve, Per Roald Skjerve og Jon olav Eidsnes.

Vi har imøtekommet naboene med å plassere eneboligene lengre ned i terrenget og har endret noe plasseringen ut i fra denne tilpassingen.

Vi har nå laget komplette tegninger med kotehøyder, møne- og gesims høyde av hver enebolig. Vi velger også nå å søke inn hele tiltaket i stedet for å bare søke om dispensasjon.

Vi sendte derfor ut et nytt nabovarsel den 16.06.2022.

I nabovarsel nr.2 kom det inn 1 nabomerknad:

Kort oppsummert bemerker naboen følgende:

1. At tomten er regulert til ein einebustad pr tomt
2. Trang og dårlig tilkomstveg
3. At de er opptatt av at boligene må komme så lavt som mulig i terrenget
4. At boligene bør trekkes inn på linje mellom bolig nr.17 og bolig nr. 21
5. Plassering av garasje 1 meter fra nabogrense

Tilsvar:

1. Viser til vedlagt dispensasjonssøknad, B1.
2. Vi kan ikke se at en ekstra enebolig skal føre til vesentlig økt trafikk på tilkomstveg.
3. Vi har senket begge boligene lengre ned i terrenget, viser til redegjørelse høyder i under punkt 12(Visuelle egenskaper)
4. Plasseringen av boligene har hensyntatt kravene til avkjørsel, parkering, snuareal og gangareal. Boligene er også nå plassert på linje slik at de siktmessig tar mindre plass.
5. Viser til Sak 10 § 4-1 og veiledning til punkt a og at garasjen kan plasseres 1 meter fra grense. Vi viser også til at denne søknaden omhandler kun plassering av fremtidig garasje. I en eventuell fremtidig søknad i forbindelse med garasjen vil nabo ha mulighet for å komme med nye merknader.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.08.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter for bustad og 1 meter for parkeringsplass.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan. Det er søkt om dispensasjon frå denne byggegrensa.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 15 meter og 19 meter for bustadar. Plassering av framtidig garasje er tenkt nærmare kommunal veg enn 15 meter. Det ligg jamvel byggegrense i reguleringsplan som overstyrer veglova §29.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er ynskja påkopling til offentleg vassforsyning og avlaup. Avdeling for samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp – forvaltning har i uttale presisert at dersom ein ynskjer å leggje vatn inn i garasje, må det etablerast avløpsleidning ut.

Tilkomst, avkøyrsla og parkering

Avkøyrsla er ikkje endeleg avklart i dette vedtaket. Det går fram av uttale frå kommunal vegmynde at:

1. Det er ikkje lagt ved lengdesnitt som viser stigningsforhold i avkøyrsla.
Lengdesnitt gjennom avkøyrsla må leggast ved søknad om avkøyrsla når vi får denne til uttale. Alle høgder og lengder skal være målsett.
2. Lengdesnitt D:
Alle høgder og lengder er ikkje målsett på snittet. Vi ser at det er planlagt ei høgdeforskjell mellom planert terreng og kommunal veg som utgjer ca. 1,93 meter. Skråning som er tenkt etablert, vil komme i avkøyrsla sin siktsone.

I siktsoner skal ein ikkje etablere sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over kommunalt vegnivå. Ber om at nytt lengdesnitt som viser at skråning ikkje tek sikt frå avkøyrsla. Lengdesnitt leverast med søknad om avkøyringsløyve når vi får denne til uttale.

Ved eventuell ny søknad, eller klage, må det leggast ved dokumentasjon om desse tilhøva knytt til avkøyrsla.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhus, gangtilkomst, parkering og avkøyrsla. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært 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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

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 frå 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 leggast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Dispensasjon frå krav om ein einebustad pr tomt

Det er vurdert at intensjon bak plan er at eigedomar skal byggast ut med ein einebustad pr tomt. Omriss av plassering for bygg i plankart er jamvel sett som rettleiande. Omsynet bak dette kravet er å styre utbygginga innanfor planområde. Dette kravet tilseier at intensjonen er at planområdet skal byggjast ut med romslege tomter.

Det er her søkt om å etablere to einebustadar på tomta. Tiltak er i strid med omsyn i plan. Administrasjonen vurderer jamvel ikkje tiltaket til å setje omsynet bak kravet vesentleg til side, jf. pbl.§19-2 andre ledd, ettersom tiltak er i samsvar med krav i overordna plan. Det må vidare vurderast om fordelane ved dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Fordelar ved å gje dispensasjon

Skildra tiltak oppfyller krav til tomtestorleik for to einebustadar i overordna kommunedelplan. Tiltak er elles i samsvar med krav for utnytting av eigedom. Desse tilhøva talar for å gje dispensasjon, ettersom det vil medføre fortetting av eksisterande byggjefelt i samsvar med intensjon i overordna plan.

Ulemper ved å gje dispensasjon

Etablering av to einebustadar her vil kunne sette presedens for resterande tomter i feltet. Dette vil endre struktur av utbygging innanfor planområde, ettersom det opnar for tettare utbygging. I det konkrete tilfellet vil dette vere i strid med intensjon i planen.

Det er lagt særleg vekt på at den aktuelle reguleringsplanen er vidareført i kommunedelplan for Lindås. Det går her fram at reguleringsplanen er styrande der den seier noko om tema, og at kommunedelplan supplerer der reguleringsplanen er taus jf. føresegn 4.5 i KDP. I det konkrete tilfellet er det ei form for motstrid ved at reguleringsplan legg til grunn at tomt skal byggjast ut med einebustad, medan kommunedelplan sine krav til tomtestorleik og tomteutnytting opnar for utbygging som omsøkt. Ettersom reguleringsplan her er vidareført i kommunedelplan vert det lagt til grunn at reguleringsplan skal vere styrande her, idet planen har egne vurderingar av tomteutnytting.

Administrasjonen ser fordelar ved bygge ut tomt i samsvar med føringar i kommunedelplan, som er ein nyare plan. Det er ikkje vist til andre konkrete argument i søknad som tilseier at ein her skal gje dispensasjon. Det vert her lagt vekt på at tilhøve til den eldre reguleringsplan er tatt stilling til i kommunedelplan. På bakgrunn

av dette er det vurdert at fordelane ved å gje dispensasjon frå krav om ein einebustad pr tomt ikkje er klårt større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om ein einebustad pr tomt ikkje er oppfylt.

Dispensasjon frå regulert byggegrense

Det er i planområde lagt inn byggegrense om lag 4 meter frå kommunal veg, samt gjennom tomt grunna høgspenteleidning. Det er her søkt dispensasjon for plassering i strid med byggegrense som går gjennom tomt. Tiltak er elles i samsvar med byggegrense mot veg og pbl.§29-4, som er styrande mot naboeigedomar. Omsynet bak byggegrensa som er søkt dispensasjon frå, er altså knytt til å sikre avstand til høgspenteleidning.

Ansvarleg sækjar har henta inn uttale frå BKK. Det går her fram at høgspenteleidning er riven ned på 80-talet, og vil ikkje bli bygd opp att. BKK har ingen merknad mot etablering av tiltak på denne eigedomen.

Det er dermed klårt at omsynet bak byggegrensa ikkje vert vesentleg sett til side som følge av tiltak.

På bakgrunn av uttale vurderer administrasjonen at omsynet bak byggegrensa som går på tvers av tomt, ikkje lenger har noko vekt. Det er vurdert at det ikkje ligg føre ulemper ved å dispensere frå denne byggegrensa.

Det er generelt fordelar ved at den aktuelle tomta blir bygd ut, ettersom tiltak ligg innanfor regulert område, og sett av til bustadutbygging. Det er på bakgrunn av dette vurdert at fordelande ved tiltaket er klårt større enn ulempene jf. pbl.§19-2 andre ledd. Vilråra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt, jf. pbl.§19-2 andre ledd.

Det går vidare fram av pbl.§19-2 første ledd at kommunen «kan» gje dispensasjon. Dette indikerer ei skjønnsvurdering sjølv om vilkår for å gje dispensasjon etter andre ledd er oppfylt. Administrasjonen ser ingen ulemper med å gje dispensasjon frå regulert byggegrense som kryssar tomt, ettersom denne set avstandskrav mot høgspenteleidning som ikkje skal førast opp.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt.

Konklusjon

Tiltak er avhengig av fleire dispensasjonar. Etersom dispensasjon frå krav om ein einebustad på tomt er avslått, kan ikkje tiltak gjennomførast. Vurdering av dispensasjon frå byggegrense er jamvel gjort, for å vise standpunkt rundt dette tilhøvet.

Nabomerknad

Merknad frå gbnr.106/88 og 106/91

Merknad viser til at dette er eit område som det ikkje er behov for å fortette, ettersom det er nok av ledige byggjeområde på Lindås. Om det er ynskjeleg å fortette her, er ikkje vurdert konkret i byggesaka. Det er jamvel lagt til grunn i dispensasjonsvurdering at det ikkje ligg føre tilstrekkelege fordelar til å gje dispensasjon, ettersom reguleringsplan er vidareført i noverande kommunedelplan.

Det er vidare vist til omsyn rundt trafikktryggleik. Saka er sendt på uttale til kommunal vegmynde, utan at det er kome fram merknad mot trafikktryggleik her.

Merknad viser vidare til manglar i søknad. Vedlagt snitt-teikning syner høgd på hus, samt kotehøgd for møne. Det er ikkje i denne omgang søkt om garasje, men vist framtidig plassering for garasje. Reguleringsplan set krav til 1 ½ etasje i §2. Det er ikkje oppgjeve konkrete høgdeavgrensingar utover dette.

Merknad frå gbnr.106/107

Viser til at feltet er unikt ved at det er lagt til rette for einebustadar på relativt store tomter. Det er vidare vist til omsyn rundt eksisterande veg. Dette er i stor grad same moment som er vurdert i nabomerknad ovanfor. Viser òg her til at sak er sendt på uttale til kommunal vegmynde, utan at trafikksituasjon er problematisert nærmare.

Det er vidare vist til same som i førre merknad angående høgd på hus og etablering av garasje.

Garasje er ikkje søkt om i denne omgang. Syner generelt til at garasje utforma i samsvar med SAK10 §4-1 a) vil ha avstandskrav på 1 meter til nabogrense.

Det er vidare vist til plassering av hus i terreng på tomt. Reguleringsplan set ingen klåre avgrensingar her utover regulert byggegrense, samt krav i pbl.§29-4 for avstand mellom eigedomane. Tiltak er i samsvar med desse krava.

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 byggt teknisk 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 klaga 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.: 22/5954

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Din Bolig Søknad As
Subsea Independent As

Postboks 145 5408
Wernersholmve 5232
gen 49

SAGVÅG
PARADIS