



Byggmester Romarheim AS
Kolåsvegen 122A
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1778 - 20/8144

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
13.02.2020

Dispensasjon og løyve til etablering av einebustad - gbnr 107/16 Kolås

Administrativt vedtak. Saknr: 185/20

Tiltakshavar: Geir Allan Fylkesnes
Ansvarleg søker: Byggmester Romarheim AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Kolås III/planid.: 1263-19760810 § 5 for oppføring av einebustad over 2 plan på eigedom gbnr. 107/16.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til etablering av einebustad med tilhøyrande anlegg på eigedom gbnr. 107/16. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.11.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg samsvar med løyve til påkopling datert 12.12.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 22.11.2019.
5. Før arbeid kan ta til for føretaka Medaas oppmåling og minimaskin/orgnr. 986 448 551 og Entreprenør Bjørn Dale AS/orgnr. 987 814 128. Skal det ligge føre oppdatert erklæring om ansvar påført tiltaksklasse.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
- 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av einebustad på eigedom gbnr. 107/16. Det er i søknad opplyst at bustaden vert ført opp med eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 334 m² og bygd areal (BYA) ca.246 m² inkludert garasje. Utnyttingsgrad er opplyst til 22,78 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå tillat tal etasjar gjeve i føresegna til reguleringsplan § 5 som berre tillett oppføring av bustad på 1 høgde.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.12.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.12.2019 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås III/planid.: 1263-19760810 er definert som bustadføre mål.

Planen mangler talfesta grad av utnytting. Etter vedtak av ny kommuneplan 15.10.2019 går det fram av føresegna til nemnde kommuneplan § 4.5 at reguleringsplanen gjeld med supplernigar/endringar av kommuneplanen sine føresenger der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temat.

Av kommuneplanen går det fram at det for bustadområder kan byggast ut med maksimalt 30% BYA og at samla bruksareal (BRA) ikkje kan overstige 400 m² BRA, jf føresenga til KPA § 3.1.1

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå tal høgder gjeldande reguleringsplan opnar for.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV OM 11 HØYDE.

*EIENDOM Gnr. 117, Bnr. 16
REGULERINGSPLAN KOLÅS III*

Tiltakshaver Geir- og Marianne Fylkesnes

(Byggmester Romarheim AS søker på vegne av Tiltakshaver).

Vedrørende planlegging av oppføring av enebolig på ovennevnte eiendom søkes det herved om dispensasjon fra reguleringsplanen § 5 krav om 1 høde.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon er som følger:

Flere av eiendommene som ligger i nærhet til gjeldene eiendom (Gnr. 107, Bnr. 16), og som kommer inn under samme reguleringsbestemmelser, har fått innvilget oppføring av bygninger med både 2- og 2 1/2 høyde. En bolig som føres opp med kun 1 høyde vil kunne skille seg ut blant de andre boligene. Ved å gi dispensasjon fra krav om 1 høyde på gjeldene eiendom vil bygget gli naturlig inn i eksisterende bebyggelse og feltet vil fremstå som helhetlig og harmonisk.

Fordelene for en dispensasjon skal være større enn ulempene.

Vi kan i denne saken ikke se noen ulemper ved å gi dispensasjon fra krav om 1 høyde. På den annen side er fordelene ved en dispensasjon også vesentlige for tiltakshaver.

Med denne begrunnelsen håper vi på et positivt og snarlig positivt vedtak.(...)

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til vedlegg til vedtaket.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Ansvarleg sækjar har ikkje lykkast i å varsle eigedom gbnr. 107/33, av vedlegg C13 er det vurdert at gurnna eigedomen sin geometri (3 m brei og 100 m lang langs Kolåsvegen) er det vurdert at eigedomen ikkje vert påvirak av omsøkt tiltak. Kommuen legg sækjar si vurdering til grunn, det vert ikkje krevd yttarlegar varsling jf. pbl § 21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.11.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3,2 meter. Eigar av gbnr. 107/12 har i dokument datert 20.11.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3,2 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 112,7 moh. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 106,9 mot nord og 104,4 mot sør.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 12.12.2019 i sak nr. 19/3259 (tidlegare Lindås kommune).

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 19/3163 (tidlegare Lindås kommune)/vedtak datert 22.11.2019 administrativt vedtaksnr. 675/19.

Situasjonsplanen viser garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløse.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering. Omkringliggjande busetnad er i det vesentlege oppført i fleir enn 1 høgde. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak høgdeavgrensinga i planen ikkje vert vesentleg sett tilside som følgje av omsøkt tiltak, omsøkt tiltak vil heller ikkje på sikt verte til hinder for realisering av planen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Kolås III/planid.: 1263-19760810 § 5 er tilstade. Ein finn at omsyna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett tilside.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre naboerklæring for plassering av bustad med garasje 3,2 meter frå nabogrense.

Avgjerd etter plan- og bygningslova er ikkje avgjerd av privatrettslege tilhøve.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Det er ikkje samsvar mellom gjennomføringsplan og erklæring om ansvar frå føretaka Medaas oppmåling og minimaskin/orgnr. 986 448 551 og Entreprenør Bjørn Dale AS/orgnr. 987 814 128.

For dei nemnde føretaka er det ikkje påført tiltaksklasse på erklæring om ansvar, på gjennomføringsplan datert 09,12,2019 er tiltaksklasse sett til 1.

Vi legg til grunn at tiltaket ligg i tiltaksklasse 1. Før arbeid for dei aktuelle føretaka kan ta til skal det ligge føre oppdatert erklæring om ansvar påført tiltaksklasse.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/1778

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon
Teikningar
Situasjonsplan

Kopi til:

Byggmester Romarheim AS	Kolåsvegen 122A	5955	LINDÅS
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Geir Allan Fylkesnes	Bakken 22 B	5955	LINDÅS
Geir Allan Fylkesnes	Bakken 22 B	5955	LINDÅS

Mottakarar:

Byggmester Romarheim AS	Kolåsvegen 122A	5955	LINDÅS
-------------------------	--------------------	------	--------

