



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2079 - 16/23662

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
13.09.2016

Løyve til oppføring av tomannsbustad (bygg A) - gbnr 137/188 Alver.

Administrativt vedtak. Saknr: 432/16

Tiltakshavar: Bolig & Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad (bygg A) med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 278,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 196,5 m². Bygget er ein av tre like tomannsbustadar som skal førast opp på område B3. Utnyttingsgrad for område B3 vert samla sett 36,9 % BYA når utnyttingsgrada er korrigert i høve til revidert situasjonsplan av 08.09.2016 der tal parkeringsplassar er redusert frå 12 til 9.

Opparbeiding av VVA (veg inkludert avkjørsle, vatn og avløp) leikeområde, plass for buss og post og parkeringsareal er godkjend i vedtak datert 01.07.2016.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse for plassering av parkeringsplassar på terreng. Det er i vedtak datert 05.04.2016 gitt dispensasjon frå kravet om utbyggingsavtale, jf punkt 1.5.1 i føresegnene til planen

Det vert elles vist til søknad mottatt 23.06.2016 og revidert situasjonsplan mottatt 08.09.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.06.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf.SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus



Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Alverflaten gbnr 137/188 med arealplan-ID 1263-201111 er definert som byggeområde for frittliggjande småhus (B3).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Universell utforming

Ansvarleg søker skriv følgjande når det gjeld universell utforming:

Reguleringsplanen set krav til at bustadeiningane i felt B3 skal ha alle funksjonar på grunnplanet, jf. føresegnene § 2.4.2. I tilfellet her er begge bustadeiningane tilgjengelege med trinnfri åtkomst. Alle funksjonar finns på grunnplanet og det er vist snusirklar i alle rom med unntak av sportsbod, i samsvar med TEK 10 § 12-10 (2).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse for parkeringsplassar plassert på terreng. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Overflateparkering utenfor byggegrense:

Som det fremgår av situasjonsplanen er deler av parkeringsplassene innenfor felt B3 plassert utenfor byggegrensen. Bakgrunnen for dette er at bebyggelsen er planlagt utformet basert på blant annet illustrasjonsplanen av 26.04.2012. På denne illustrasjonsplanen er byggegrense mot intern vei ikke vist. Parkeringsplassene på illustrasjonsplanen er også utenfor byggegrensen hvis man holder illustrasjonsplanen opp mot planens byggegrense.

Av denne grunn mener vi at det bør kunne gis dispensasjon. Fordelene er at tiltakshaver får gjennomført tiltaket i tråd med planens intensjon. Vi ser heller ikke at en dispensasjon vil tilsidesette noen av de hensyn som byggegrensen skal ivareta. En byggegrense skal i første omgang ivareta hensynene til å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se blant annet Direktoratets veileder til SAK10 §6-3. At noen av overflateparkeringene bryter byggegrensen kan vi ikke se at vil tilsidesette disse hensyn.

Konklusjon: Dispensasjon bør gis.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre merknader frå eigarane av gbnr 137/653 ved brev datert 26.11.2015. Når det gjeld søknaden om dispensasjon frå regulert byggjegrænse skriv nabo følgjande:

2) Søknad om dispensasjon fra byggegrense

Å dispensere fra byggegrense anses lite heldig. Det er et veldig trykk på krysset pr. dags dato. Planene for krysset er ikke endelig avklart. En trenger arealet for å kunne finne en bedre løsning. Arealet som ansvarlig søker ønsker å benytte, vil negativt påvirke en fremtidig utbygging/forbedring av krysset. helse, miljø, trygghet og tilgjengelighet.

Ved å ikke innvilge dispensasjon, kan utbygger tenke nytt ift. plassering av både parkeringsplasser samt boss og post. Den planlagte plasseringen, ved utkjørselen vår eiendom, gbnr 137/653, anses svært uheldig ift. lukt for både vår eiendom og den nye bebyggelsen. Det anses også svært uheldig at plasseringen blir så iøynefallende.

På nabotomta, som nylig er utbygd med boligblokker, er boss plassert så langt som mulig bort fra boligene. Boss er plassert på parkeringsplassen deres. Beboerne her forteller om tidvis overfylte bosspann samt rotteproblem. Når boss er tenkt plassert midt inne på tomta og lekeareal er rett ved siden av, virker tiltaket svært lite gjennomtenkt.

Vi har tidligere kommet med innsigelse på plassering av boss, men ikke blitt hørt. Vi ønsker bossen lengst mulig bort fra vår tomt slik at det ikke er til sjenanse for både oss og de nye boligene. Dette er en løsning tilsvarende den de har på nabotomta.

Parkeringsplassen ansees som det beste arealet for plassering av både boss og post. For å få plass til både boss og post samt parkeringsplasser, uten å innvilge dispensasjon fra byggegrensen, kan en naturlig konsekvens være at tiltaket må endres, også ift. plassering av utkjørselen rett ved innkjørselen til gbnr 137/653. Å få plassert utkjørselen lengst mulig bort fra vår tomt, vil vi finne svært fordelaktig. Dette anses samlet sett som en mer helhetlig løsning for både tiltaket, naboer, vei og utkjørsel.

Vi kan, etter en samlet vurdering, stadfeste at omsøkte tiltak vil gi vesentlige negative virkninger for omgivelsene og de hensyn som både reguleringsplan og byggegrense skal ivareta, særlig ift. helse, miljø, trygghet og tilgjengelighet. Fordelene blir vurdert til å være klart mindre enn ulempene.

På denne bakgrunn bes det om at foreliggende dispensasjoner ikke innvilges.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev datert 02.05.2016. Ansvarleg søker skriv:

Vi har motteke 1 merknad. Vi kommenterer berre dei punkta i merknaden som relaterer seg til denne søknaden. For punkt 1 i merknaden viser vi til kommentarar sendt inn saman med søknad om dispensasjon frå krav til utbyggingsavtale. For merknaden i sin heilskap vises det til vedlegg Q-1.

2 Kommentar til nabomerknad Tone Furustøl og Ole Fredrik Skulstad – gbnr. 137/653

Merknad	Tilvising	Kommentar
<p>Lite heldig å dispensere frå byggegrense. Det er i dag stort trykk på eksisterande kryss og planar for dette er ikkje klare endå. Ein treng dermed arealet for å kunne finne ei betre løysing. Arealet som ansvarleg søker ynskjer å nytte vil negativt verke inn på framtidig utbygging/forbetring av krysset, helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.</p> <p>Ved å ikkje gje dispensasjon vil tiltakshavar måtte tenke nytt for plassering av parkeringsplassar, boss og post. Noverande plassering er svært uheldig. Ynskjer dette plassert så langt vekk frå Gbnr.</p>	<p>Nabomerknad s. 1 og 2, pkt. 2.</p>	<p>Slik vi les merknaden frå nabo ser det ut til at det opphaveleg er reguleringsplanen dei har merknadar til og ikkje tiltaket med naudsynte dispensasjonar.</p> <p>Vi vil vise til at tiltaket i all hovudsak er i tråd med gjeldande reguleringsplan. Dispensasjon frå byggegrense i samband med parkeringsplassar til felt B3 er ein liten dispensasjon som ikkje får innverknad på plassering av andre tiltak som intern veg, avkøyrsløse, boss eller post. Slike tiltak er klart plassert i reguleringsplankartet og skal gjennomførast slik vist. Det er for seint å kome med slike merknadar når reguleringsplanen allereie er stadfesta og rettskraftig. Manglande dispensasjon vil såleis ikkje på nokon måte føre til at tiltakshavar må tenke nytt i forhold til plassering av anna enn parkeringsplassane.</p>
<p>137/653 som mogleg. Viser også til at plassering av avkøyrsløse er uheldig. Vil også ha avkøyrsløse plassert så langt vekk frå eiga tomt som mogleg.</p>		<p>Avkøyrsløsesituasjonen er også i tråd med plan. Det er derfor ikkje heilt klart kva naboene meiner med at planane for dette er uavklarte. Vi finn det lite sannsynlig at dispensasjon her vil ha negative innverknad inn på framtidig utbygging/forbetring av krysset, helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dette er en eigedom med felles uteareal. Vegene og krysset er til eit gatetun/køyrbar gangveg. Vegene er såleis ikkje laga for gjennomkøyring eller store trafikkmengder. Det er dermed avgrensa kor mykje trafikk denne avkøyrsløse vil få.</p> <p>At det blir dispensert frå byggegrensa internt på Gbnr. 137/188 vil såleis ikkje ha negativ konsekvens for naboane.</p> <p>Vi vil også vise til illustrasjonsplanen som ikkje er rettsleg bindande men som er utforma med utgangspunkt i reguleringsplanen. Ein bør såleis kunne legge til grunn at tiltak som er i tråd med denne også er i tråd med reguleringsplanen. Illustrasjonsplanen er også tilgjengeleg for alle slik at naboane og dei må forvente at tiltak i tråd med illustrasjonsplanen vil bli gjennomført. Dei kan heller ikkje forvente at areal vist som parkering i illustrasjonsplanen skal kunne nyttast til anna formål.</p>

Etter dette kan vi ikkje sjå at det er noko i merknaden som bør gjevast særlig vekt her. Vi er av den oppfatning at dispensasjon frå fastsett byggegrense i denne saka ikkje vil tilsidesette omsyna bak regulering av byggegrense. Viser til dispensasjonssøknaden i sin heilskap. Det kan synast som om naboane i stor grad ikkje er nøgde med reguleringsplanen og tilhøyrande illustrasjonsplan. Dette er ikkje relevant for dette stadiet av prosessen. Vi ber derfor om at dispensasjon blir gjeve slik at ein kan gjennomføre tiltaket slik illustrasjonsplanen viser.

Det vert elles vist til nabomerknaden og tilsvaret i sin heilskap.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.03.2016 revidert 08.09.2016.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 54,7. Mønehøgda er oppgitt til kote 61,7. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 54,5.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg VA-anlegg. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale VA-anlegget i vedtak datert 08.01.2016.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Parkering skal skje i tilknytning til det enkelte bygg innanfor felt B3. Det er sett av areal til 1,5 parkeringsplassar per bueining. 5 av parkeringsplassane i parkeringsplassen nord i planområdet er felles for alle bustadane innanfor planområdet.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

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, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Tiltaket har ei klassisk utforming og er i tråd med både reguleringsplan og illustrasjonsplan. Det er vidare vurdert til å vere i tråd med Plan- og bygningslova sine krav til visuelle kvalitetar.

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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6 (pga samla utbygging på eigedomen).
Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

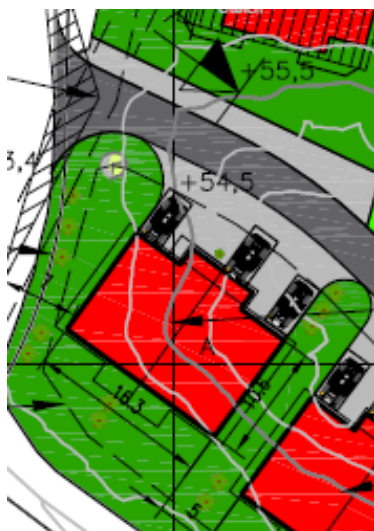
Dispensasjon

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 frå ikkje verta vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknaden gjeld dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot gatetun/køyrbar gangveg som er felles for bustadane innanfor område B3. Ved innsending av revidert situasjonsplan av 08.09.2016, der tal parkeringsplassar er redusert frå 12 til 9, er det no kun ein parkeringsplass knytt til bygg A som har eit mindre avvik i forhold til den regulerte byggjegrænsa.



Kommunen har ved handsaming av dispensasjonssøknaden lagt til grunn for vedtaket at plassering av

parkeringsplassane er i tråd med punkt 4.2.3 i bestemmelsane til planen der det står at parkering for område B3 skal skje på eiga tomt, eventuelt i carport i forlenginga av bygget, mot gatetun. Denne plasseringa går også fram av planomtalen og illustrasjonsplanen. Det er vidare lagt vekt på at avviket frå den regulerte byggjegrensa er å vurdera som mindre, at gatetunet/den køyrbare vegen berre skal nyttast av bustadane innanfor område B3 og ikkje har gjennomgangstrafikk, at det skal leggjast til rette med fartsdempande tiltak, jf punkt 4.1, og at leikplassen skal sikrast med gjerde mot parkeringsplass og gatetun/køyrbar gangveg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggjegrense for plassering av ein parkeringsplass er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Nabomerknad

Parkering for område B3 skal skal i følge reguleringsføresegnene løysast på eiga tomt mot gatetun. Det går fram av revidert situasjonsplan av 08.09.2016 at søknaden om dispensasjon frå regulert byggjegrense no berre vil gjelda plassering av ein parkeringsplass knytt til bygg A. Dispensasjonen gjeld intern byggjegrense, innanfor område B3, mot gatetun/køyrbar gangveg. Avviket frå reguleringsplanen er å vurdera som mindre.

Plassering og utforming av avkjørsla til kommunal veg følj av godkjend reguleringsplan. Omsøkte dispensasjon får ingen verknad på denne, verken når det gjeld plassering eller siktsoner slik dei går fram av godkjend plan. Når det gjeld foholdet til arealet som er sett av til buss og post i reguleringsplanen vurderer kommunen at avviket frå den regulerte byggjegrensa er så lite at det ikkje vil få noko vesentleg negativ verknad på bruken av dette arealet slik det går fram av den vedtekne reguleringsplanen.

Merknaden vert ikkje teken til følge.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner denne slik det er søkt om. Det vert vist til erklæringar om ansvarsrett mottatt og gjennomføringsplan mottatt 23.06.2016.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplanen) for plassering av ein parkeringsplass knytt til tomannsbustad merka bygg A innanfor område B3, slik det er vist i revidert situasjonsplan datert 08.09.2016.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av vurderinga over.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tomannsbustad (bygg A) i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 08.09.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt VA-anlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 08.01.2016.
3. Tilkomst til offentleg veg føl av godkjend reguleringsplan.
4. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.
5. Før det vert gitt ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggja føre:
 - Rekkjefølgjekrav i planen skal vera oppfylt.
 - Godkjent ferdigmelding for utført arbeid med tilknytning til offentleg VA-anlegg skal liggja føre
 - Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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, jf. fvl. § 29 (1). 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.: 16/2079

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 helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bolig & Eiendom AS	Stølen 26	5911	ALVERSUND
Teknisk drift			
Tone Furustøl og Ole Fredrik Skulstad	Stølen 19	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
----------------	--------------	------	-------------------