



Arkoconsult AS
Pb. 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2509 - 16/31154

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
14.11.2016

Avslag på dispensasjon og godkjent rammeløyve på vilkår - gbnr 108/84 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 543/16

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

Planstatus, saka gjeld

søknad om rammeløyve og dispensasjon frå reguleringsplan for riving av garasjetilbygg og oppføring av nytt tilbygg til bustad (litt utvida). Gjeldande reguleringsplan er **Riksveg 568 gjennom Lindås tettstad, endra (2001)**.

Tiltaket

Det er søkt om riving av eksisterande carport/terrasse og oppføring av nytt tilbygg med carport og boder, med BYA 61 m² og BRA 58,5 m².

Plassering

Det nye tilbygget vil komma litt nærmare fv 57 (ca 1,9m) og ca 0,5 m nærmare fv 400 enn dagens carport. Avstand til nabogrense vert 1,9 m i nordaust og 0,4 m mot søraust. Tilgrensande areal er vegareal. Her er avstandskravet 4 m frå nabogrensa etter pbl § 29-4. Plasseringa er såleis avhengig av skriftleg samtykke frå nabo (Hordaland fylkeskommune/statens vegvesen) eller dispensasjon frå nemnde lovparagraf. Tilbygget skal plasserast på areal som er asfaltet i dag, og vil såleis ikkje medføra endring av sikten i vegkrysset (sjå foto).

Det vert elles vist til søknad motteken 05.08.2016 og supplert 12.08.2016

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar pr telefon. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 12.08.2016. Søknadsfristen er 12 veker for dispensasjonssøknad og søknad om rammeløyve. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden og henta inn uttale frå statens vegvesen. Fristen er 25.11.2016.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

Reguleringsplan

Planføresegner:

<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1218185308451.pdf>

Plankart:

ver 2 (2001): <http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1225105451914.PDF>

ver 1 (1994): <http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/PlanOrig/1263-27091990.pdf>

Ver 3 (1985): <http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1225105541696.pdf>

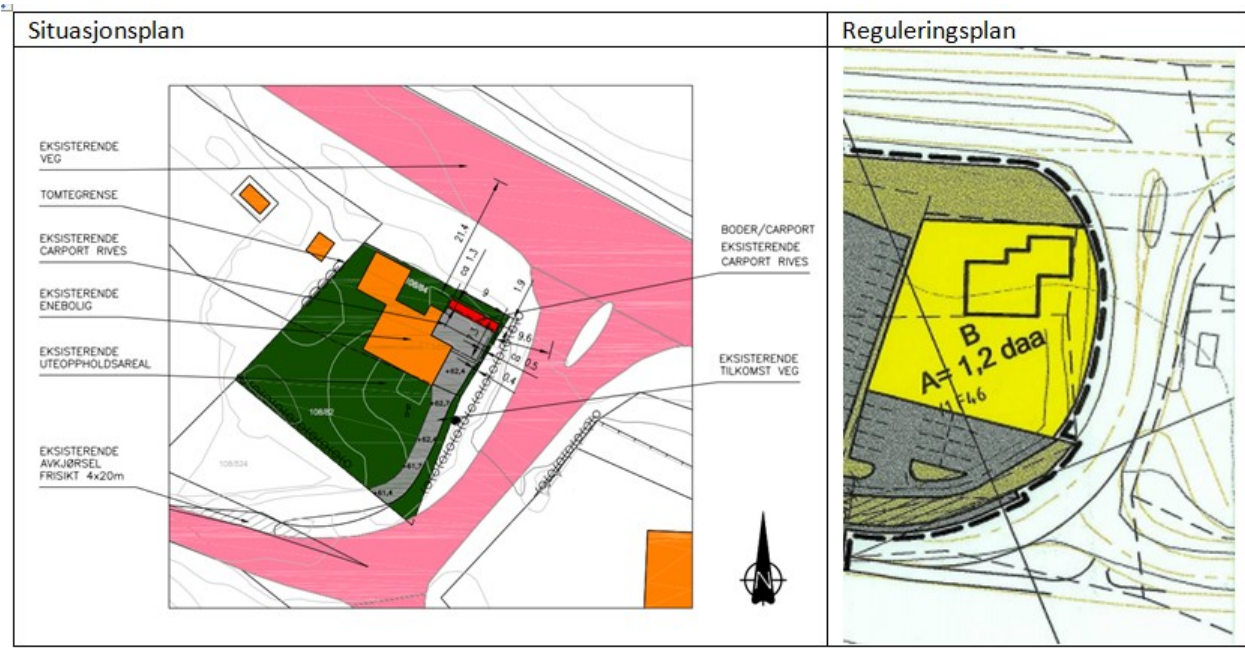


Foto som viser nivåskilnaden - ca 2m mellom vegkrysset og det asfalterte arealet ved eksisterande carport



Byggegrenser og grad av utnytting

Vegen som tidlegare var riksveg 568 har endra status til fylkesveg 57. Arealføremålet for eigedommen er bustad. På gjeldande plan (versjon 2) er det ikkje vist byggegrenser på denne eigedommen. Byggegrensa mot dei to fylkesvegane fv57 og fv400 er i praksis omrisset av eksisterande bygg, som inngår i planen slik det er oppført. Uthuset mot nord er ikkje eit tilbygg, men eit frittstående bygg som har fått dispensasjon tidlegare.

Reguleringsplanen manglar delvis talfesta grad av utnytting. I dei områda der bygningsplassering er synt på plankartet er grad av utnytting regulert med omrisset av bygning som inngår i planen (BYA), jf. planjuss 1/2012.

Eksisterande bustad med carporttilbygget er i samsvar med planen. Det nye tilbygget er større en det eksisterande. Oppføring av tilbygg som går utafør omrisset av eksisterande bustad vil vera i strid med planen.

Dispensasjon

Omsøkte tilbygg krev dispensasjon frå regulert plassering av bustad for oppføring av tilbygget. Dispensasjonssøknad datert 15.07.2016 er vedlagt. Utdrag frå søknaden:

Med ein avstand på 9,6 og 21,4 meter til senterlinje veg, vil tiltaket ikkje hindre framtidig vedlikehald eller utviding av fylkesvegane. Eksisterande avkjørsel skal heller ikkje endrast på. Tilbygget kjem ikkje nærare fylkesvegane enn eksisterande uthus og carport på eigedomen. Det må nemnast at carport vart oppført på midten av 70-talet og vi har ikkje funne løyve til oppføringa. Den er likevel vist som eksisterande bygg i reguleringsplankartet og ein må såleis gå ut i frå at bygget er godkjend. Dette var også lenge før FV 57 vart lagt om. Tilbygg/uthus mot nordvest er imidlertid nærare FV 57 enn carporten no skal plasserast. Dette vart likevel godkjend av Statens vegvesen og Lindås kommune i 1991, sjå vedlegg Q-1 til Q-3.

Basert på dette finn vi at dei omsyna som ligg til grunn for regulering av byggegrense ikkje blir vesentlig sett til side i denne saka.

Det følger av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 1.15 eit krav til 2 parkeringsplasser per bustadeining. Ny carport vil tilfredsstille bustaden sitt parkeringsbehov med 2 parkeringsplasser. Eldre carport er vidare i svært dårlig stand og riving av denne samt oppføring av ny vil auke eigedomen sin verdi og gje tiltakshavar ein betre plass å parkere bilen. Ved å gje dispensasjon får ein skjerma carporten og inngangspartiet med eit praktisk bodareal.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til statens vegvesen.

Statens vegvesen

har komme med høyringsuttale i brev datert 06.10.2016 og skriv mellom anna:

Arealføremål for eigedomen er bustad. Byggegrensa mot både fv. 57 og fv. 400 er i praksis omrisset av eksisterande bygg.

Generelle krav til avstand frå veg

Krav til avstand frå veg er regulert i veglovens § 29. I tillegg er *Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i Region vest* retningsgivande for vår vurdering.

- Fv. 57 har holdningsklasse 2 i *Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i Region vest*. Vegen er ein viktig hovudveg med regional og overordna lokal funksjon, og byggegrensa langs slike vegar er normalt 50 meter.

- Fv. 400 har haldningsklasse 3 i rammeplanen. Vegen er ein viktig lokalveg med lokal samlevgefunksjon. Byggegrensa langs slike vegar er normalt 30 meter.
- Av veglovens § 29 femte ledd følgjer det at ved kryss i plan mellom to fylkesveggar skal byggegrensa følgje den rette lina mellom punkt på midtlina åt vegane 60 meter frå skjeringspunktet mellom vegane.

Krav til avstand frå nabogrensa er minst 4 meter, jf. plan- og bygningslovens § 29-4.

Omsyn til framtidig vegutbetring

Etter veglovens §29 er føremålet med byggjegransene mot veg å ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og trafikken, og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen. Byggjegransene skal sikre nok areal for framtidige vegutviding, vegutbetring, tilhøve for mjuke trafikantar og mindre omleggingar. Det kan elles verte vanskeleg å gjere naudsynte utbetringstiltak, og dei samfunnsmessige konsekvensane aukar.

Reguleringsplanen for området har sett ei byggegrense som er mykje nærare vegen enn rammeplanen legg opp til. Etter vårt syn bør det ikkje dispenserast ytterligare.

Bustadeigedommen ligg ved kryss mellom fv. 57 og fv. 400. I dag er det om lag 1400 køyretøy pr. døger som svingar av/på frå fv. 57 til fv. 400. Krysset er delvis kanalisert, ved at det er venstresvingefelt for trafikk frå sør, medan det ikkje er høgresvingefelt frå nord. Etter vårt syn bør ein ikkje tillate meir bygging inn mot krysset, fordi det gjer ei seinare ombygging/opprusting av krysset vanskeleg. Det same gjeld bygging av eit eventuelt tilbod til mjuke trafikantar.

Konklusjon

Statens vegvesen ber om at Lindås kommune ikkje gir dispensasjon frå byggegrensene langs veg for omsøkt tiltak.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo (utanom statens vegvesen).

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 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, 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 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.

Fordelar:

- Ut frå dagens situasjon fører ikkje tiltaket til endring av siktforholda i krysset
- Tiltakshavar får eit meir tenleg bygg

Ulemper:

- Statens vegvesen frårår godkjenning av søknaden
- Delar av tiltaket er i strid med reguleringsplanen
- Tiltaket vil vera til hinder for evt. betring av sikten i krysset
- Tiltaket kan vera til hinder for evt. utviding eller omlegging av vegane
- Godkjenning kan skapa uheldig presedens

Administrasjonen meiner at godkjenning av søknaden fullt ut fører til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak utarbeidinga av reguleringsplanen, som legg opp til at det ikkje skal byggast meir i området nær dei to fylkesvegane ut over eksisterande bygningsmasse.

Vert det gjeve løyve i denne saka, kan det skapa uheldig presedens for framtidig handsaming av dispensasjonssøknader. Administrasjonen meiner at søknaden har vesentlege ulemper, og at godkjenning av søknaden kan skapa uheldig presedens eller på anna måte svekka reguleringsplanen som styringsreiskap. Administrasjonen konkluderer difor etter ei samla vurdering med at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er stetta, jf. pbl § 19-2.

Konklusjon:

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar mot å gje dispensasjon. Administrasjonen meiner at godkjenning av søknaden fullt ut fører til vesentlege ulemper for evt framtidig oppgradering av vegsystemet. Administrasjonen konkluderer difor etter ei samla vurdering med at fordelane ikkje er større enn ulempene, jf. kravet i plan- og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på statens vegvesen sin uttale. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen ikkje er oppfylt.

Plassering

Tiltaket må reduserast slik at det vert plassert innafor omrisset av noverande bygg, som vist i reguleringsplanen.

Visuelle kvalitetar

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 avslår kommunen søknad om dispensasjon frå byggplassering i reguleringsplanen.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert søknad om rammeløyve for riving og oppføring av tilbygg delvis godkjent, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med gjeldande reguleringsplan.
2. Ny situasjonsplan og nye teikningar skal leverast saman med søknad om igangsettingsløyve.

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 grunnjevast. 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.: 16/2509

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.

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

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om rammeløyve
Opplysninger om tiltakets ytre rammer
Teikningar
Diverse dokumentasjon og teikningar
Situasjonsplan - revidert
Dispensasjonssøknad - revidert
Søknad om løyve - revidert
108-84_foto

Kopi til:

Geir Wergeland	Veråsvegen 3	5955	LINDÅS
Statens vegvesen region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Pb. 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
----------------	---------	------	-------------------