



Reknes Byggjevarer LI
Masfjordvegen 187
5986 HOSTELAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/799 - 17/9056

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
19.04.2017

Dispensasjon og løyve til etablering av bustad - gbnr 102/132 Vabø

Administrativt vedtak. Saknr: 126/17

Tiltakshavar: Kenneth Vabø

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3 og § 20-1 a

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 257,30 m² og bygd areal (BYA) ca. 175,10 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 17,62 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert mønehøgde.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.03.2017 .

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vabø bustadfelt er definert som bustadføre mål .

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan vedkomande maks mønehøgde.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

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



I henhold til Reguleringsbestemmelsene § 4.4 jamført PBL §19-1 søker vi om dispensasjon fra plankrav i forhold til max mønehøyde og husets plassering på tomten. I reguleringsplanen er tomten oppført med max mønehøyde kote 38. Tiltakshaver ønsker planert tomt på kote 31, og vil derfor få topp mønehøyde på kote 39,1. Da tiltakshaver har kjøpt et tilleggsareal til tomten, ønsker de å endre husets plassering i henhold til vist plassering på plankart.

Begrunnelse:

Tiltakshaver har kjøpt et tilleggsareal til tomten, og dette gjør at det vil bli mer naturlig å plassere huset noe annerledes enn det som er skissert inn på plankartet. Dette vil gi et mer estetisk riktig uttrykk på tomten. Fremtidig garasje vil nå bli plassert der som huset er skissert inn på plankart. Legger ved situasjonsplan som viser ønsket plassering.

Tiltakshaver ønsker å legge huset på topp ringmur kote 31,4 og med topp mønehøyde på kote 39,1 -dette gjøres både pga tomtens topografi, og for å få tilstrekkelig fall til avløp. Tiltakshaver ønsker med dette å unngå og måtte installere pumpestasjon i forhold til avløp. Da dette huset ligger i en ende på feltet, kan vi ikke se at dette vil ha noen negativ innvirkning for naboer eller estetikken i feltet for øvrig.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.03.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,86 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 31,4 og mønehøgde på kote ca. + 39,1. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 31.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til privat avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering, framtidig garasje 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

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 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 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsøkte mønehøgde ligg ca 1 meter over regulert mønehøgde. Avviket må sjåast i samanheng med de ulemper dette vil føre til for rundtliggande eigedomer i området, samt korleis omsøkte mønehøgde vil innordne seg i landskapet. Vidare må presedensverknad vurderast for det resterande tomtane innafor reguleringsområdet.

Tomta inngår i reguleringsplan for Vabø bustadfelt, og er siste i rekkja på øvste del av det regulerte område. Det ligg ingen bustadtomter bak omsøkte tomt, og administrasjonen er ikkje kjent med at det er planer for vidare reguleringsarbeid i området og vurderer difor saka utifrå slik plangrunnlaget er i dag.

Det er lite som tyder på at avviket på 1 meter vil ha innverknad isolert sett for reguleringsområdet. Tomta vil ikkje få bustader bak seg som vert råka av denne endringa, det vil vere avgjerande faktor for å kunne opne opp for dispensasjon for byggehøgde innafor eit fortetta område.

Når det gjeld presedensverknad må ein sjå på kva føresetnad ei tomt har for å kunne fravike frå gjeldande plan. Det er lite som tyder på eit felles behov for å fravike i frå gjeldande plan med hensyn til mønehøgde. Området har gode solforhold og utsiktsforhold. Omsøkte bustad er ikkje i konflikt med rundtliggande tomter kva gjeld utsikt og innsyn, og dette har vore avgjerande faktor for å kunne opne opp for ei dispensasjon i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå føresegn 4.4 i reguleringsplan for Vabø bustadfelt for. Mønehøgde vert godkjent til 39,1.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsføresegn 4.4 jf maks tillate mønehøgde på kote 38 for oppføring av bustad med mønehøgde på kote 39,1.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 og 20-1 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.03.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 30.03.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

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

- *Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avkjørsle.*
- *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.

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, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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.

Ferdigstilling

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

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kenneth Vabø

Vabøvegen 169 5955

LINDÅS

Mottakarar:

Reknes Byggjevarer LI

Masfjordvegen
187

5986

HOSTELAND