



Bolig & Eiendom AS
Stølen 26
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3972 - 17/12823

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
04.05.2017

Løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 123/145 Risa

Administrativt vedtak. Saknr: 204/17

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar: Bolig & Eiendom AS

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 330 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 35,73% BRA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, 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 byggegrense.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.12.16 og supplert 13.03.17 og 03.05.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 08.03.17. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 13.03.17 og 03.05.17. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rissundet er definert som bustad .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense for etablering av støttemur og terrenginngrep for etablering av parkering utanfor byggegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunningjeving:

Søker med dette om dispensasjon frå byggegrense som vist i reguleringsplan for Rissundet, Gbnr. 123/65, 67, 69 m.fl. (planid: 1263 28091977), samt byggegrense 4 meter som fastsett i Pbl. § 29-4 2. ledd. Dette i samband med tiltak på gbnr. 123/145 i Lindås kommune. Tiltakshavar er Bolig & Eigedom. Tiltaket består i oppføring av tomannsbustad med tilhørande støttemur og naudsynt terrengarbeid.

Tomannsbustaden er i sin heilskap innanfor både byggegrense i reguleringsplan og 4-metersgrense som fylgjer av Pbl. § 29-4, 2. ledd. Dette med unntak av mot Gbnr. 123/146 der det ligg føre naboerklæring. Støttemur og planering av terreng skal først opp nærare kommunal veg enn 15 meter. I plankartet er det imidlertid vist byggegrense mot veg og det er då denne som er juridisk bindande og må dispenserast frå. Tiltaket er heller ikkje i tråd med denne byggegrensa.

Mot aust til Gbnr. 123/59 er der ikkje vist byggegrense i reguleringsplankartet og byggegrense 4 meter som fastsett i Pbl. § 29-4, 2. ledd, må då gjelde. Deler av parkeringsplassane kjem utanfor denne byggegrensa.

Med dette som bakgrunn søker ein dermed dispensasjon frå fylgjande:

- Regulert byggegrense som vist i plankart, for oppføring av støttemur til tomannsbustad, fyllingsfot mot vest og skjering mot aust.
- Byggegrense 4 meter som fastsett i Pbl. § 29-4, 2. ledd, for terrengjustering og opparbeiding av 3 parkeringsplassar.

Då vi meiner at argumentasjonen er samanfattande for dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan og byggegrense i Pbl, vert desse teke samla.

Bakgrunnen for fastsetjing av byggegrense er blant anna at ein ynskjer å sikre lys og luft mellom bygg, samt ein viss avstand mellom nabobygg, sjå blant anna Direktoratet sin vegleiar til SAK 10 § 6-3. I tilfellet her må byggegrensa likevel seiast å skulle regulere avstand mellom bygg og tilgrensande kommunal veg og fellesareal i større grad enn avstand mellom bygg. Vi vil hevde at desse omsyna ikkje blir sett til side i denne saka.

Muren er plassert med god avstand til eksisterande bygg på nabotomtene og skal vere maksimalt 2 meter høg. Den er såleis ikkje til sjenanse for naboane. Det ligg i tillegg føre naboerklæring frå alle naboar som får muren nærare eigedomsgrensa enn 4 meter. Sjå vedlegg Q-2 til Q-4. Fylling mot vest er her knytt til muren og desse bør slik vi ser det sjåast under eitt.

Mot aust er det planering av internt snuareal/avkøyrsl og parkeringsareal som kjem i konflikt med fastsette byggegrenser. Plasseringa av desse er som fylgje av korrespondanse med teknisk drift i Lindås kommune, slik at ein kunne få ei akseptabel, felles avkøyrsl for Bnr. 146 og 145. Med krav til uteopphaldsareal og tal parkeringsplassar i tillegg er det svært avgrensa kva ein kan gjere med plassering av parkeringsplassane og ein vil uansett kva ein gjer kome utanfor byggegrensene.

Arealet som parkeringsplassane grensar mot er i reguleringsplanen avsett til Fellesareal, LEIK 4. Den tynne stripa med offentleg eigedom som går langs Gbnr. 123/145 kan ikkje nyttast til leikeplass. Parkeringsplassane skal planerast lågare i terrenget enn Gbnr. 123/59 og vil såleis ikkje hindre nokon form for utnytting av dette området.

Ingen deler av tiltaket vil hindre framtidig vedlikehald eller utviding av eksisterande kommunal veg. Vegen er framkomstveg for bebuarane i området og ikkje til gjennomkøyring. Den er såleis ikkje veldig trafikkert. Viktigast er at tiltaket heller ikkje er til hinder for frisikt.

Av fordelar må nemnast at støttemur, planering av tomt, samt plassering av parkeringsplassar vil føre til eit mykje større uteareal som kan nyttast til uteopphaldsareal. Dette er naudsynt for at eigedomen skal oppfylle krav i reguleringsplanen § 2.5. Eigedomen består i stor grad av skrånande terreng som ikkje har tilstrekkelege kvalitetar til å reknast som uteopphaldsareal. Støttemur og terrenginngrep er dermed naudsynt. Støttemur vil også halde på massane som må opparbeidast i samband med oppføring av tomannsbustaden.

Oppsummering:

Slik vi ser det blir dei omsyna som ligg bak fastsetjing av byggegrense ikkje «vesentlig tilsidesatt» av dispensasjon. Fordelane ved å gje dispensasjon er slik vi ser det «klart større» enn ulempe.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 09.01.17.

Bygning er plassert innanfor byggegrense i plan. Støttemur ligg utanfor byggegrense

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 10,1 meter. Avstand til offentleg leidningsnett er 1,4 meter.

Teknisk drift har i vedtak datert 28.04.17 gjeve dispensasjon til plassering 1,4 meter frå offentleg leidningsnett.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 25,0 og mønehøgde på kote ca. + 32,0.

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 vassverk og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 08.04.16 i sak nr. 16/451.

Tilkomst, avkøyrsl og parkering

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

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak/vedtak datert 16.01.17.
Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 3 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering 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, 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 reguleringsplanen sine føresegner 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.

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

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det ligg føre samtykke frå kommunen ved eining for teknisk drift til plassering av støttemur inntil 1,4 meter frå kommunalt leidningsnett. Hensikta med byggegrensa mot veg er å ivareta trafikksikkerheit og sikre god tilkomst til

kommunale installasjonar. Når det ligg føre samtykke frå teknisk drift i kommunen vurderer byggesak at hensiktene bak forholde det søkast om dispensasjon for er ivareteke.

Når det gjeld dispensasjon for terrenginngrep utanfor byggegrense for etablering av parkering vurderer kommunen at plassering av parkering i same høgd som bustad vil være hensiktsmessig for god og naturleg tilkomst.

Kommunen er samd i vurderingane og grunngjevinga som søkar har kome med i samband med søknad om dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense for oppføring av støttemur 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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 byggegrense for oppføring av støttemur og terrenginngrep for etablering av parkeringsplassar.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i **eitt-trinn** for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 09.01.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 08.04.16, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 16.01.17.
Ved søknad om ferdigattest må følgjande ligge føre:
4. Ferdigattest for VA-anlegget.
5. Ferdigmelding for tilkopling til kommunalt vatn og avløp
6. Ferdigattest for veg og avkjørsle.
7. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
8. 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 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.: 16/3972

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 bygggearbeidet 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

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bolig & Eiendom AS

Stølen 26

5911

ALVERSUND