



Bolig og Eiendom AS
Stølen 26
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3966 - 17/18522

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

Dato:
21.06.2017

Løyve til oppføring av tomannsbustad gbnr 123/146 Risa

Administrativt vedtak. Saknr: 282/17

Tiltakshavar: Bolig & Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Bolig og 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. 372 m² og bygd areal (BYA) ca. 175 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 35,5 % BRA.

Søknaden omfattar 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 i reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.12.17 og supplert 13.03.17 og 12.06.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev 07.03.17 og. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 13.03.17 og 12.06.17. 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 i reguleringsplan for Rissundet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:



Grunnar for å gje dispensasjon:

Bakgrunnen for å regulere inn 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 kommunale vegar i større grad enn avstand mellom bygg. Vi vil hevde at desse omsyna ikkje blir sett til side i denne saka.

Tiltaket er plassert med god avstand til eksisterande bygg på nabolomtene og er såleis ikkje til sjenanse for naboane. Bygget kjem i tillegg innanfor byggegrensa mot eksisterande bygg samt planlagd tomannsbustad ved Gbnr. 123/145.

Tiltaket vil ikkje hindre framtidig vedlikehald eller utviding av eksisterande kommunal veg. Tiltaket kjem heller ikkje nærare vegen enn andre bygg i området. Vegen er lite trafikkert og ikkje til gjennomkøyring. Viktigast er at tiltaket ikkje er til hinder for friskt i kryssa mot nord.

Av fordelar må nemnast at byggegrensa ikkje ser ut til å ta omsyn til kommunale vass- og avlaupsrøyr mellom tomtegrensene til bnr. 146 og bnr. 145. Det ser heller ikkje ut som om dette har vore tenkt på i handsaminga av tidlegare rammesøknad for eigedomen. Vedlagd fylgjer kart som tilsendt oss frå Lindås kommune. Sjå vedlegg Q-1. I mail frå kommunen er det gjort klart at Lindås kommune opererer med byggegrense 4 meter mot kommunalt leidningsnett. Dersom dette ikkje kan oppnåast må det søkast om dispensasjon. Slik vi ser det lar det seg ikkje gjere å oppfylle både 4-metersgrense til kommunale leidningar, samstundes som man skal halde seg innafør byggegrense i plan. Vi har dermed vald det alternativet vi ser på som mest hensiktsmessig. Slik vi ser det vil konflikt med byggegrensa ikkje føre med seg negative konsekvensar. Om ein derimot plasserer ein tomannsbustad for nært opp til kommunale vass- og avlaupsleidningar vil dette kunne forhindre både vedlikehald og framtidige reparasjonar av leidningane. Ein tomannsbustad er eit permanent tiltak som ikkje lar seg fjerne utan store kostnader om ein i framtida skulle ha behov for dette.

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 henta inn slik uttale frå eining for teknisk drift den 07.03.17:

Emne: Uttale søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg - gbnr 123/146 Risa

Teknisk drift syner til førespurnad om uttale vedkomande søknad om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg – gbnr 123/146 Risa.

Dispensasjon frå byggegrense mot veg for bustad:

Minste avstand mellom tiltak (takutstikk vindfang) i nord og kant kommunal veg skal være minimum 4,4 meter. Tiltak skal være plassert slik at det ikkje kjem i konflikt med regulerte siktsoner i dei kommunale vegkryssa.

Merknader vedkomande planering av tomt:

Teknisk drift har registrert at tomta skal planerast i nivåre som er lågare enn kommunal veg i både nord og i øst. Byggegrense mot veg skal ivareta dei krava ein har til vegsystemet og til trafikken i og langs denne. Dette gjeld i både regulerte og uregulerte områder. Alle tiltak som skal utførast i byggegrensa er derfor søknadspliktig. Dette vil òg gjelde tiltak som planering av tomt (fyllingsfot/utgraving/utsprening av tomt).

Planering av tomt vil medføre at ein får nivåforskjell mellom planert tomt i nord og i øst. Her vil vegen ligge i nivå som er høgare enn planert tomt. Høgdeforskjellen utløyser krav om sikring av kommunal veg slik at det ikkje er fare for at kjøretøy fer utfor vegen. Dersom tomt skal planerast slik som vist på situasjonskart bør det settast opp mur og autovern.

I grense mot kommunal veg (i sør og i øst) har Teknisk drift kommunalt leidningsnett liggande i vegkant/veggrøft. Avdeling for vatn og avløp må sikre forsvarleg drift og vedlikehald av dette anlegget. Det vil derfor være krav om innsending av søknad om dispensasjon frå avstandskrav til kommunalt leidningsnett. Krav til søknad om dispensasjon gjeld alle typer tiltak som kjem nærare offentleg leidningsnett enn avstandskrav på 4,0 meter. Vegavdelinga har avklart søknadsplikt med avdelingsleiar for vatn og avløp.

Det er henta inn slik uttale frå eining for teknisk drift den 30.05.17:

Emne: Uttale dispensasjon frå byggegrense mot veg - gbnr 123/146

Teknisk drift har vurdert søknad om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg og vil gje dispensasjon frå denne på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom kant kommunal veg og næraste del av mur skal være minimum 1,3 meter.
- Avstand mellom kant kommunal veg og ytterkant autovern skal være minimum 0,5 meter. Autovern bygger ca 306 mm. Mellom innerkant autovern og næraste del av mur skal det være ei avstand på minimum 0,5 meter. Autovern skal ha godkjente endestykker.
- Mur skal være forsvarleg fundamentert. Om mulig skal mur være fundamentert på fast fjell.
- Fyllingsfot skal ha ei avstand frå kant kommunal veg på minimum 1,5 meter. Fyllingsfot skal ha ei avstand frå kommunalt veglys og sandfangkum på minimum 1,0 meter. Avstander er satt for å sikre drift og vedlikehald av veggrøft, veglys og sandfangkum.
- Vilkår gitt i dispensasjon frå avstandskrav til kommunalt leidningsnett skal være stetta.

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 15.03.17

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,4 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 6,0meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 23.05.17 gjeve dispensasjon til plassering.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 25,7 og mønehøgde på kote ca. + 32,6. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 25,0.

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 privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 14.04.16 i sak nr. 16/459.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak/vedtak datert 16.01.17.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 4 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing 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: [sett inn]

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 ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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 eining for teknisk drift har gjeve positiv uttale til søknad om dispensasjon frå byggegrense. Intensjonen med byggegrensa i planen er å ivareta omsynet til trafikktryggleik og siktsoner. Når eining for teknisk drift har gjeve positiv uttale til dispensasjon frå byggegrense vurderast forholda som byggegrensa er meint å ivareta som tilstrekkeleg for å gje dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for Rissundet 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 tomannsbustad.

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 situasjonsplan datert 15.03.17 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 14.04.16, 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 [dato]/ godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert 16.01.17.

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest skal det liggja føre:

4. *Godkjent ferdigmelding på tilkobling til offentleg VA anlegg*
5. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
6. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
7. Rekkefølgekrav 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.: 16/3966

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.

Kopi til:

Bolig & Eiendom AS

Stølen 26

5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Bolig og Eiendom AS

Stølen 26

5291

VALESTRANDSFOSSEN