



Seim Bygg AS
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3516 - 16/4173

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

Dato:
17.02.2016

Dispensasjon for gesimshøgde - gbnr 173/95 Rydland.

Administrativt vedtak. Saknr: 104/16

Tiltakshavar: Christer Vabø
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING

Tiltak

Det vart i vedtak datert 26.11.2016, saknr 471/15, gitt løyve til oppføring av bustad på gbnr 173/95. Løyvet vart gitt på vilkår av at omsøkte tiltak er i samsvar med punkt 5.14 i føresegnene til kommuneplanen når det gjeld gesimshøgde.

Det er i søknad mottatt 25.02.2016 søkt om dispensasjon for å etablera bustad der tverrfløy har gesimshøgde oppgitt til 6,4 meter.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 25.01.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk. Det er i møte i Plan- og miljøutvalet 05.03.2014 gitt dispensasjon frå arealføremålet for frådelling og bygging av inntil 2 bueiningar på tomta. Utbygginga av tomta skal skje i samsvar med bestemmelsen i § 5.14 i føresegnene til kommuneplanen.

I punkt 5.14 i føresegnene til kommuneplanen står det:



«Bebygd areal skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgda er 6,0 m. Maksimal mønehøgda er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.»

Bestemmelsen fastset maksimal gesims- og mønehøgda målt frå planert terreng og ikkje ferdig planert terreng sitt gjennomsnittnivå, som vanlegvis vert nytta, jf. TEK § 6.2 4. ledd. Gesimshøgda for det omsøkte tiltaket, når det gjeld tverrfløy, er ikkje i samsvar med punkt 5.14.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi vil med dette søke om dispensasjon fra punkt 5.14 i Kommuneplan sin arealdel
Gesimshøyde max 6,0 meter.

Hovedelen av boligen får en gesimshøyde på 5,9 meter.
Tverrfløy på 4,3m² får en gesimshøyde på 6,4 meter og overskrider dermed punkt 5.14.

Den prosjekterte tverrfløyen er med på å gi boligen et særpreg og løfter byggets estetiske kvalitet.
Overskridelsen er marginal og gir boligen en arkitektonisk dimensjon som gir mulighet for overlys i stue.

Ansvarlig søker er av den oppfatning at denne dipensasjonen ikke tilsidesetter omsynet til lov / regelverk vesentlig.
Vi mener fordelene veier vesentlig tyngre en u-lempe ved å gi dispensasjoner.

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 ikkje føre merknader frå nabo.

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 til side. 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 vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det vart i vedtak i Plan- og miljøutvalet i møte 05.03.2014, gitt dispensasjon frå arealføremålet for frådeling og bygging av inntil 2 bueiningar på tomta. Utbygginga av tomta skal skje i samsvar med bestemmelsen i § 5.14 i føresegnene til kommuneplanen. Maksimal gesimshøgda er her fastsett til 6,0 meter frå planert terreng. For omsøkte tiltak er gesimshøgda for tverrfløyen oppgitt til 6,4 meter.

Administrasjonen finn det uheldig at det ved søknad om oppføring av bustad, kort tid etter at det er gitt dispensasjon på vilkår for oppretting og oppføring av bustad på tomta, vert søkt om dispensasjon frå vedtekne høgdebestemmelser. Kommunen har likevel i denne saka lagt vekt på at dispensasjonen berre gjeld gesimshøgda for tverrfløy (med bygd areal på 4,3 m²) og at avviket frå vedtekne høgdebestemmelser er å vurdera som lite.

Kommunen finn eller ei konkret og samla vurdering at omsyna bak bestemmelsen ikkje vert sett til side. Fordelane vert vurdert større enn ulempene. Dispensasjon vert gitt som omsøkt.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for oppføring av bustad med maks gesimshøgda 6,4 meter slik det er søkt om.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

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 vera tilgjengeleg på byggeplassen. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 15/3516

