



Byggprosjekt AS
Møllendalsbakken 2A
5009 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3999 - 17/2676

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
27.01.2017

Rammeløyve for oppføring av rekkjehus (bustad 38-40) - gbnr 134/471 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 040/17

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

Søknaden omfattar oppføring av rekkjehus i 2 etasjar med 3 brukseiningar samt tilhøyrande installasjonar og anlegg.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt. Søknaden er handsama som rammesøknad. Det sendt inn søknad om dispensasjon frå regulert grad av utnytting. Søknaden gjeld bustad 38-40, bustad 44-46 og bustad 47-48.

Dispensasjon

Det er ein føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal difor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Ansvarleg søkjar skriv at:



Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen omfattes av *Hilland Vest, del av gnr. 134 bnr 4, Bebyggelsesplan felt 6*. Planlagte utbygging er i samsvar med plan, men slik bestemmelsene i reguleringsplanen og målereglene i TEK 10 er utformet anser vi at gjennomføring av utbyggingen slik den er planlagt er avhengig av dispensasjon fra tillatt grad av utnytting for å kunne gjennomføres.

Dispensasjonens omfang:

Søknad om dispensasjon vil bli gjort gjeldende for den gjenstående del av gnr. 134 bnr. 471 som er søkt fradelt til boligtomter (Bolig 38 – 40, Bolig 44 – 46 og Bolig 47 – 48) og hvor det er gitt tillatelse til deling, men parsellene er ikke innført i matrikkelen ennå.

Dispensasjon:

Restutbygging av Hilland Vest, Felt 6 er avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan for å kunne gjennomføres.

Søknad om dispensasjon er gjengitt og begrunnet nedenfor:

Plan- og bygningsloven

§ 12 – 4 Rettsvirkning av Reguleringsplan

§ 3.OMRÅDER FOR BOLIGER / BYGG

- 3.2 Tillatt tomteutnyttelse, angitt som forholdstall mellom tillat bruksareal i prosent av tomtens areal, er som følger:
- TU = 35 % for frittliggende eneboligtomter
 - TU = 35 % for toetasjes småhus / rekkehus
 - TU = 50 % for terrasseblokk

Dispensasjon fra plankrav må hjemles i *Pbl § 19-2 Dispensasjonsvedtaket*. Det fremgår av loven at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I hht. til *Veiledning for Grad av utnytting H-2300 B § 5 -1* skal grad av utnytting fastsettes enten for hver tomt, eller for det arealet som er avsatt til byggeområde etter pbl. §§ 11-7 eller 12-5. Den nærmere definisjonen av tomt er gitt i TEK 10 § 5-8.

Tillat grad av utnytting for det aktuelle byggeområdet (Hilland Vest, Felt 6) er satt til TU=35%. Foreløpig beregnet grad av utnytting for feltet fremgår av utarbeidet arealregnskap.

Det fremgår videre av TEK 10 § 5-8 at med mindre annet er fastsatt i bestemmelsene til den enkelte plan, gjelder den fastsatte grad av utnytting også for den enkelte tomt.

Eiendomsgrenser er fastsatt i gjeldende plan (bebyggelsesplan). Ved utbygging av tomter som er fradelte gnr. 134 bnr. 471 i samsvar med plan, vil da bestemmelser om tillatt grad av utnyttning bli gjort gjeldende for den enkelte fradelte tomt. Som det fremgår av arealregnskap overstiger tillatt grad av utnyttning for fradelte parseller. Dette som en konsekvens at det er motstrid mellom planbestemmelser og plankart. Slik vi har forstått, vil da plankartet være gjeldende foran bestemmelser om tillatt grad av utnyttning.

Fordelene ved å tillate dispensasjon er at man får opprettet matrikkelenheter i samsvar med plan, og som gir den enkelte hjemmelshaver tilfredsstillende pantesikkerhet og råderett over sitt private uteareale. Ulempene vil være at tillatt grad av utnyttning for disse fradelte parseller overstiger begrensning satt i plan.

Ansvarlig søker har tidligere gjort Lindås Kommune oppmerksom på at det en uoverensstemmelse mellom tillatt grad av utnyttning gitt i bestemmelser til planen, antall boenheter som planen omhandler, etasjeantall og størrelse på bygningskropper vist i plankart og angitt i bestemmelsene. Bygger man ut feltet i samsvar med plankart, vil samlet grad av utnyttning være beregnet til %BRA = 41,5 % (TU = 41,5%).

Innvilgelse av dispensasjon vil ikke medføre at området blir mer utbygget i sin helhet enn intensjonene i planen, og som følge av tidligere gitte dispensasjoner i de enkelte byggesaker. Alternativet til dispensasjon vil da være at deler av feltet ikke vil bli utbygd i samsvar med plan. Evt. manglende dispensasjon fremstår da som ett urimelig formalkrav da øvrige bestemmelser i planen er ivarettatt. Etter vårt skjønn blir ikke lovens formålsbestemmelse eller hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon, og lovens vilkår for innvilgelse av dispensasjon er derved oppfylt.

Arealregnskap:

Vedlagte arealregnskap er utarbeidet for å vise grad av utnyttning i feltet samt dokumentere at krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er oppfylt.

Hvor ByggProsjekt AS selv har regnet ut arealer, har vi lagt til grunn NS 3940 : 2007 *Areal og Volumberegning av bygninger* for utregning av arealene. For fastsettelse av grad av utnyttning mm, har vi lagt til grunn *Veiledning for Grad av utnyttning H-2300 B, utgave 2014* med henvisning til side 57 for reguleringsplaner vedtatt i perioden 1997 – 2007.

Areal for bebyggelsen for tidligere utbygde enheter (Bolig 1 – 25 og Parkering P3) er beregnet ut fra tegningsmaterieell som foreligger i den enkelte byggesak. Areal for oppført bebyggelse for bolig 26 – 34 og planlagt bebyggelse for bolig 35 – 43 og 47 – 48 er hentet fra tegningsmaterieell som følger byggesøknader ByggProsjekt AS har utarbeidet. Areal for bolig 44 - 46 er beregnet fra størrelse på bolig angitt i plan. For boliger hvor det ikke er utarbeidet fullstendig tegningsmaterieell, er verdiene angitt i kursiv i arealregnskapet.

Tomteareal for den del av feltet som er ferdigutbygd og hvor det er etablert egne matrikkelenheter, er hentet fra matrikkelen via Infoland. For eiendommer som søkes fradelt i denne søknad, er arealene beregnet fra tegning og kartmateriell. For seksjonerte eiendommer er beregnet grad av utnyttning vist for den aktuelle eiendom i sin helhet. Hvor hver enkelt bolig har/får egen matrikkelenhet er beregnet grad av utnyttning angitt for den enkelte tomt. For parseller hvor det ikke er utarbeidet fullstendig tegningsmaterieell er arealene angitt i kursiv.

For å dokumentere at MUA er oppfylt, har vi benyttet tomteareal for den enkelte parsell med tillegg av areal på balkong som ikke er overbygget, og trukket fra bebygget areal på parsellen. Gjenværende areal vil da være tilgjengelig uteoppholdsareal for den enkelte parsell. Hvor gjenværende areal er mindre enn 150m² pr. boenhet (MUA), må resterende areal dekkes av fellesområder. Hvor det er areal til parkering, søppel, mm som inngår i arealet til parsellen, er dette trukket fra grunnlaget for beregning av uteoppholdsarealet. Andel av nødvendig areal for å oppnå tilfredsstillende MUA fremkommer i kolonne helt til høyre i arealregnskapet.

Nederst til høyre i arealregnskapet er det en kolonne med oversikt over Felles lekeareal (FL) og Felles grøntareal (FG). For felles grøntområder hvor det ikke fremkommer areal, eller arealene er vist i kursiv er ikke disse medtatt i MUA. Dette fordi vi anser at arealene ikke er egnet til uteoppholdsareal. Enten som følge av plassering, topografi eller størrelse og utforming. Tilgjengelig felles uteoppholdsareal overstiger behovet for å oppnå kravet til MUA.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanføresegnene vedrørende grad av utnyttning for oppføring av bygningen. Omsynet bak grad av utnyttning er å fastlå kor mykje av egedomen kan bebyggast. Det går fram av søknaden at dersom ein bygg ut feltet i samsvar med plankartet, vil samla grad av utnyttning overstige TU=35%. Det er soleis avvik mellom plankart og føresegner. Overskridinga er liten i forhold til plan. Dersom det ikkje gis dispensasjon vil ikkje delar av feltet bli utbygd i samsvar med intensjonane i planen.

Omsyna bak reglane vert ikkje vesentleg sett til sides. Det vises til søkanden. Det er ei klar overvekt av argument som taler for dispensasjon.

Administrasjonen finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Nabotilhøve

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Plangrunnlag

Egedomen er omfatta av reguleringsplan for Hilland Vest, del av gnr. 134 bnr 4, bebyggelsesplan felt 6.

Veg og tilkomst

Hovudveg, vegtilkomst fram til bueiningane og tilhøyrande utomhusområde skal vere ferdig opparbeid og plassert i samsvar med godkjent reguleringsplan før det vert gjeve bruksløyve.

Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

Plassering

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1 jf. standarden "Plassering og beliggenhetsk kontroll".

Tiltaket si plassering skal koordinatutrekast, før utsetting av hushjørner på tomte.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Tryggleik mot fare

I søknaden er det oppgjeve at byggverket ikkje skal plasserast i flom- eller skredutsett område og at det ikkje er fare eller vesentleg ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

Vatn- og avlaup

Det er offentleg vatn og avløp.

VEDTAK:

Kommunen gjev dispensasjon frå regulert grad av utnytting for oppføring av bygningen, jf pbl § 12-4, jf § 19-2

Kommunen gjev rammeløyve til oppføring av rekkjehus i 2 etasjar med 3 brukseiningar, samt tilhøyrande installasjonar og anlegg i samsvar med søknad journalført 21.12.2016, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
2. Bygget skal plasserast i samsvar motteken situasjonsplan, med ferdig golv 1. etasje på kote 17,00. Ingen del av tiltaket skal plasserast over byggegrensa mot offentleg veg
3. Eigedomen (bygget) skal knytast til offentleg vatn
I samsvar med sanitærreglementet for Lindås kommune skal søknad om tilknytning og melding om utføring av sanitæranlegg sendast til kommunen si VVA-avdeling på særskilt skjema.
4. Eigedomen (bygget) skal knytast til offentlg avlaupsanlegg
5. Eigaren av eigedomen og ansvarlege føretak skal innordna seg reguleringsplanen med føresegner
Tiltaket skal utførast etter gjeldande reguleringsplan med føresegner
6. Løyvet er gjeve på vilkår av at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt
7. Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest eventuelt mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10
8. Avfallsprodusent skal ved tilsyn kunne dokumentere ved kvitteringar at avfall er levert godkjent mottak som næringavfall. Gjennvinningsstasjonar for private husholdningar skal ikkje nyttast

Før igangsettingsløyve for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

1. Tilkoplingsløyve for vatn og avløp må liggje føre. Eventuelle vilkår må vere stetta.

Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

1. Utomhusareal må vere opparbeidd og tilplanta i samsvar med godkjent utomhusplan/situasjonsplan. Uteareal mot regulert rundkjøring må vere opparbeidd i samsvar med plan. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen.

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 klagt 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, ver venleg og referer til saknr.: 16/3999

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 føre 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.

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
- Avkjørsle til offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
- Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alversund Utvikling As	Fagernes 4	5043	BERGEN
------------------------	------------	------	--------

Mottakarar:

Byggprosjekt AS	Møllendalsbakken 2A	5009	BERGEN
-----------------	---------------------	------	--------