



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1287 - 19/21042

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
28.06.2019

Dispensasjon og løyve til oppføring av 8-mannsbustad Sundheim felt BK05 - gbnr 137/203 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 394/19

Tiltakshavar: Bolig & Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult 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 8-mannsbustad på eigedom gbnr. 137/203 felt BK05. Samla bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 1122,5 m² inkl parkeringskjellar og bygd areal (BYA) ca.390,3 m².
Utnyttingsgrad er opplyst til 62,6 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid. Felles teknisk infrastruktur som leidningsnett, støttemurar, avkøyrsløp, interne vegar og parkering er godkjent i sak 18/3677, administrativt vedtak saknr.: 06/19 datert 09.01.19. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå maks byggehøgde for delar av bygget som omfattar trapperom og heissjakt til takterrasse.

Det vert elles vist til søknad motteken 30.04.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 30.04.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Sundheim Nygård/planid.: 1263-201103 er definert som konsentrert bustadføre mål, område for konsentrert småhusbusetnad f_BK05. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 80 % BYA. Maks byggehøgde er sett til kote c+ 50 moh.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå maks byggehøgde for takoppbygg i samband med heis til prosjektert takterrasse.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)Grunner for å gi dispensasjon

Hensynet bak å regulere maksimale kotehøyder er å styre høyden på bygningene innenfor plan slik at lys og luft mellom bebyggelsen sikres. Videre har det sammenheng med et ønske om å optimalisere plassering relatert til forhold som innsikt/utsikt etc. I denne saken vil mønehøyde, dersom man får tillatelse til tiltak, være på kote ca. +53,10. Dette er altså over grensen på kote +50. Bakgrunnen for denne overskridelsen er heissjakten/heishuset på byggets topplan. Heis er nødvendig for å tilfredsstille planens krav til universell utforming av BK05. Spørsmålet er om denne overskridelsen medfører konflikt med de hensyn som bestemmelsene om høyde skal ivareta i denne saken.

BK05 blir liggende en god del lavere enn øvrig bebyggelse i planområdet, se vedlagte terrengprofiler. Den delen av bygget som overskrider byggehøyden er videre liten, ettersom det kun er heishuset som er for høyt. Det øvrige arealet(takterrassen) ligger innenfor høydebegrensningen. Vi kan ikke se at denne mindre endringen medfører økt innsyn eller fører til annen sjenanse for naboene. Videre er bygget lengst øst i feltet, inntil en bergskråning. Bygget ligger som nevnt betydelig lavere enn nabobebyggelsen. Heishuset vil derfor ikke få særlig betydning for de andre byggenes solforhold ei heller for utsiktsforholdene. Etter dette kan vi ikke se at de hensyn som ligger bak høydebegrensningen i plan blir tilsidesatt i vesentlig grad.

Fordelene ved å tillate dispensasjon er at heishuset slik det omsøkes sikrer at alle boenhetene i BK05 får tilgang til takterrassen. Dette må være et betydelig gode. Kvalitetene til hver enkelt seksjon styrkes betraktelig ved at dette arealet legges til allerede disponibelt uteareal.

Videre vil det være i tråd med eierinteressen at tiltaket tillates slik omsøkt. En heis øker markedsverdien og opplevelsen av bokvalitet for den enkelte enhet.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. De bakenforliggende hensyn blir ikke vesentlig tilsidesatt og dispensasjon bør derfor gis.(...)

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknadar.

Det låg føre merknad frå eigar av gbnr. 137/151. Etter dialog mellom nabo og ansvarleg søkjar er nabomerknaden trekt jf. epost-dialog dagsett 29.04.19.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.10.18.

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan (teikningsnr. 20718064A10-1) datert 16.10.18. Tiltaket er plassert innanfor regulerte byggegrense i plan, jf. Føresegna § 2.1.3. På situasjonsplanen er minsteavstand til bygg på naboeigedom vist til å vere 13,550 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 42,9 og største gesimshøgde på kote ca. + 53,10 (topp heishua). Det er søkt om planeringshøgde mot sør på kote + 40,2.

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 vass- og avløpsanlegg.

Det er i skriv datert 18.03.19 under pkt. 6 opplyst at det er sendt inn røyrleggjarmelding, vi kan ikkje sjå at det ligg føre slik søknad for BK05. Før det vert søkt om ferdigattest/mellombels bruksløyve skal det liggje føre godkjent ferdigmelding frå røyrleggjar.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass ved f_PP03 som er omsøkt i sak 18/3677. Det er prosjektert felles parkeringsgarasje for bygget. Felt BK05 har tilkomst til offentleg køyreveg via f_PP03, og f_KV08 og vidare via o_KV01 og 02.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp, felles teknisk infrastruktur for reguleringsplanen er godkjent i eiga sak, administrativt vedtaksnr. 06/19 datert 09.01.19. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng, arkivsak id.: 19/3677.

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

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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6. Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 sett tilside. 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 søkjar si vurdering. Det er kun ein liten del av bygget som overskrid maks byggehøgde, maks byggehøgde er på plankart gjeve til kote c+50, medan Heishuset har største gesimshøgde på kote c+53,1.

Bygget er på grunn av eigedomen sin beskaffenhet plassert lågare i terrenget enn øvrige bygg godkjent i BK01-04.

Overskriding av maks bygghøgde gjeld heishus/trapperom som gjev bustadane i BK05 trinnlaus tilgang til takterrasse som det gjennom føresegna til planen er opna for at ein i feltet kan etablere.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå maksimal byggehøgde er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande 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. 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 maksbyggehøgde for felt BK05 for heisshus/trapperom til takterrasse, det vert gjeve løyve til å føre opp heisshus/trapperom med maks gesimshøgde på kote c+ 53,1 moh.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av 8-mannsbustadinnan felt BK05 i reguleringsplan Sundheim/planid.: 1263-201103. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan (teikningsnr. 20718064A10-1) datert 16.10.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg og utførast i samsvar med godkjent VA-plan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via f_KV08 godkjent i administrativ sak 06/19 datert 09.01.19.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltak godkjent i sak 18/3677 administrativt vedtak saksnr. 06/19 datert 09.01.19.
3. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
4. 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.: 19/1287

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 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.

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Bolig & Eiendom AS	Stølen 26	5911	ALVERSUND
Bolig & Eiendom AS	Stølen 26	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
----------------	--------------	------	-------------------