



Bustadutvikling AS
EIDAVEGEN 532
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/881 - 22/9585

Saksbehandlar:
Jan Kvingedal
jan.kvingedal@masfjorden.kommune.no

Dato:
22.12.2022

Melding om delegert vedtak - søknad om dispensasjon frå byggegrense - ny bygning - fv. 570 - gbnr 59/19 - Masfjorden kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 136/2022

Tiltakshavar: Bustadutvikling AS
Ansvarleg søkjar: Bustadutvikling AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg 570

VEDTAK:

Masfjorden kommune ved rådmannen viser til plan- og bygningslova §19-2 og godkjenner søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot fylkesveg 570 ved Einestrand for gbnr. 59/19 på fylgjande vilkår:

- Biloppstillings- /snu plass godkjennast inntil 17,5 m frå senterlinje fylkesveg 570
- Garasje plasserast minimum 20 m frå senterlinje fylkesveg 570
- Tiltaket kan ikkje byggesakshandsamast før klagefrist går ut.

Grunngjeving: Det vert gjeve dispensasjon i høve til byggegrensa fordi det i plan allereie er sett av areal til gang og sykkelveg i planen, samt at vegen i området er rett og ein tek derfor inga siktzone langs vegen med å etablere garasjar inntil 20 m frå senterlinje på fylkesvegen. Bnr. 19,20 og 21 mister omlag halve arealet på tomten og plassering av hus og garasje vil gjera det vanskeleg å utnytta tomten på ein funksjonell måte, utan å dispensera frå byggegrensa for garasje og parkering.

Heimel: Plan- og bygningsloven §19-2 og reguleringsplan for Einestrand bustadfelt

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.

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.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.1	Dispensasjon frå planformål i arealplan etter PBL -	1	11.300,-
	Totalt gebyr å betala		11.300,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

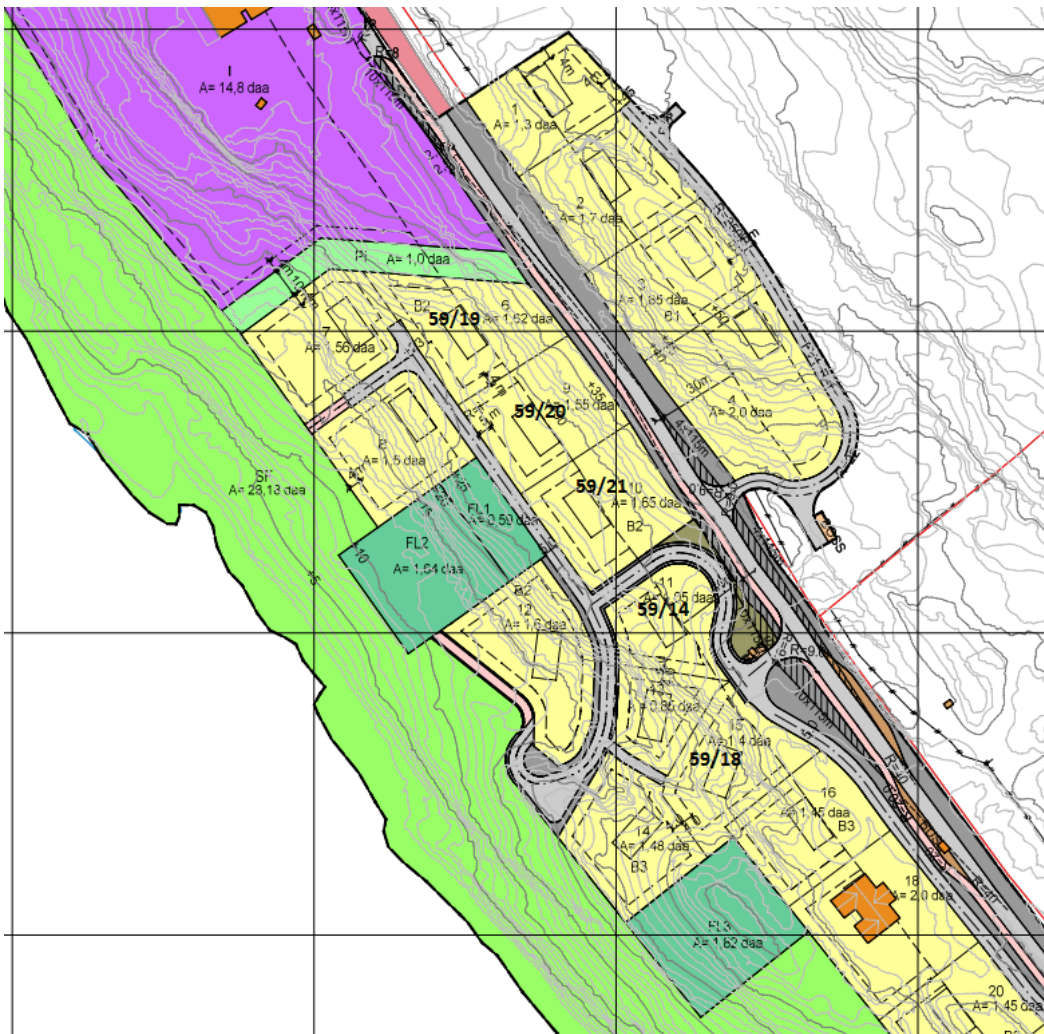
Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrænse i vedteken reguleringsplan for Einestrand bustadfelt, plan ID 126620170001. Søkjar ber i søknad om at det blir teke stilling til bruksnr. 14, 18, 19, 20 og 21. Søkjar er orientert om at det må søkjast for kvar enkelt bruksnummer, men at uttale frå vegeigar er gitt på generelt grunnlag for alle tomtene langs vegen. Så søkjar har bekrefta at det han søkjer om no er for bnr. 19. Det er og det bruksnummeret han har fått tilsendt naboliste for frå kommunen.

Søknad gjeld for garasje og snu/oppstillingsplass for bil. Det søkjast om å byggja inntil 17,5 m frå senterlinje veg. Bruksnummer og byggjegrænse mot veg er vist på kartutsnitt under, som er henta frå reguleringsplanen.



Planstatus

Eigedommane ligg i regulert område innfor det som i reguleringsplanen for Einestrand bustadfelt, plan ID 126620170001 er definert som bustad. Byggjegrense mot veg er vist i planen og er 30 m frå senterlinje på fylkesveg 570.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrense mot veg. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving: «Tomter med Gnr. 59 bnr. -14,18,19,20,21 ønsker mulighet å bygge garasje og snu/oppstillingsplass for bil. Og dermed ønsker med byggjegrense 17,5m fra veg som gjelder kun dette.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Vestland Fylkeskommune som er vegeigar, dat. 18.11.22. Dei svarar slik:

«Vestland fylkeskommune ved avdeling for Infrastruktur og veg er negative til dispensasjon frå byggjegrensa i reguleringsplan på staden. Vi meiner det er viktig å halda på byggjegrensa slik ho er regulert, mellom anna med bakgrunn i behov for utbetring av fylkesvegen og framføring av gang og sykkelveg i samsvar med godkjent plan. Vi meiner ein må halde på byggjegrensa som er sett til 30 m»

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3, utan at søkjar har fått merknader frå dei som er varsla.

Vurdering:

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 dispenserast i 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.

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

For fleire av tomtene langs vegen er det ein relativt stor del som det ikkje er tillete å byggja på grunna byggjegrense mot veg. Det naturlege er å ha hus med fasade og uteopphaldsareal mot sør og vest og det blir difor ikkje ynskjeleg å ha garasje og biloppstillingsplass her. Ved å ha dette mellom bustaden og vegen, vil ei utnytta tomta mykje betre, samt at det vil gje ei skjerming mot innsyn og støy frå trafikken på FV570.

Vestland fylkeskommune tar i sitt svar også opp at dei meiner at kommunen bør ta stilling til om dette skulle vore behandla som ei reguleringsendring, då omfanget av eigedomar det søkjast dispensasjon for er stort. Kommunen kan vera einig i at det kunne vore behandla på den måten, men ser ikkje at vegeigar sine interesser hadde blitt ivaretatt på ein annan måte, då dei likevel har fått gitt uttale i saka. Dei vil og få vedtaka til klagebehandling.

Forvaltningspraksis i slike saker er at det har blitt gjeve dispensasjon på 20 m til senterlinje veg til FV570 i Masfjorden for bygningar.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen vurdert at for å få ei funksjonell utnytting av tomtene langs vegen, tillet ein byggjegrense på 20 m frå senter linje veg for bygg, samt 17,5 for oppstillingsplass for bil/ parkering. Dette med grunnlag i at det i plan er avsett areal til fortau/ gangveg, samt at areal ligg langs ei bein strekkje på vegen og vil difor ikkje ta noko sikt for trafikkantane.

Konklusjon:

Søknad om dispensasjon får byggjegrensa for garasje og biloppstillingsplass vert godkjent jfr. vedtaket.

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Jan Kvingedal
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bustadutvikling AS

EIDAVEGEN 532 5993

OSTEREIDET