



Morten Nepstad
Nørlandsvegen 77
5981 MASFJORDNES

Referanser:

Dykkar: Ref.: Skjemanr.:
Vår: 22/641 - 23/1128

Saksbehandlar:

Jan Kvingedal
jan.kvingedal@masfjorden.kommune.no

Dato:

02.02.2023

Melding om delegert vedtak - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - oppføring av bustadhus - gbnr 59/1

Administrativt vedtak. Saknr: 013/2023

Tiltakshavar: Morten Nepstad

Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for endring av grense

Me viser til søknad om dispensasjon dagsett 28.12.22 og ettersend dokumentasjon dagsett 26.01.23

VEDTAK:

Masfjorden kommune ved rådmannen viser til plan- og bygningslova § 19-2 og med heimel i denne vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for endring av grense mellom gbnr. 59/1 og 59/15 og endring av trase for veg på følgjande vilkår

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.04.22 vedlagt søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før frist til merknad frå anna myndigheit har gått ut.
3. Oppføring av evt. støttemur må fremjast i eigen søknad og ikkje koma i konflikt med noverande og framtid infrastruktur.

Grunngjeving:

Omsøkt tiltak vil gje betre terrengtilpassing og tilgjenge til uteareal. Tiltaket vert utforma slik vegar no er bygd i feltet og ein unngår store terrengtiltak i nordre del av tomta. Det vil heller ikkje råka omsyna til helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge eller setje til side intensjonen i plan – og bygningslova.

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.

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.

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	11.700,-
	Totalt gebyr å betala		

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

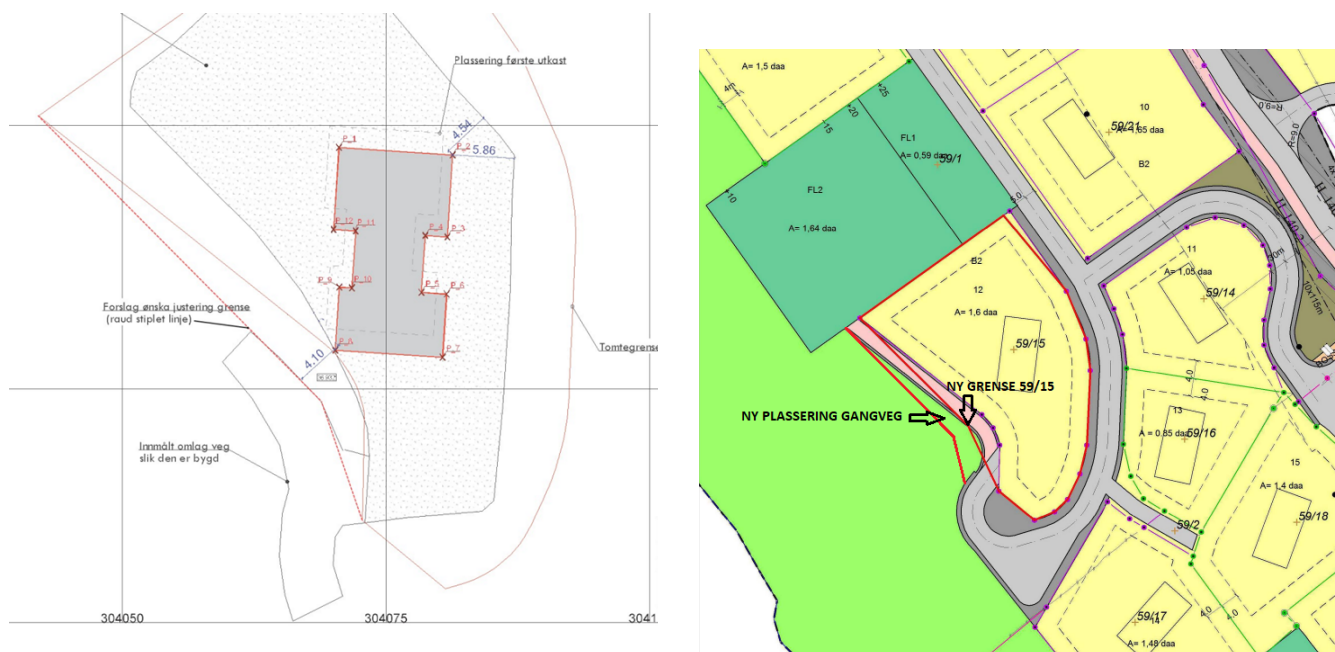
Klage

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 dispensasjon frå reguleringsplan for endring av grense for gbnr. 59/1 og 59/15 og trase for veg, slik som vist under:



Det er i dag anna heimelshavar til gbnr. 59/1 enn tiltakshavar. Tiltakshavar har lagt fram fullmakt for å søkja om denne dispensasjonen.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Einestrand bustadfelt, plan ID 126620170001 er definert som bustad, køyreveg og friluftsmål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Det ene hjørnet av huset som er under oppføring er per i dag plassert 1,2m fra eiendomsgrensen og en ønsker nå å utvide tomten i dette området. Naboareal er felles gang og sykkelvei som uten hindring kan flyttes lenger mot vest uten å komme i konflikt med andre tomter, bygninger eller anna areal bruk. Nivådifferansen mellom planert tomt og gang/sykkelvei, er tenkt løst med støttemur ved eiendomsgrensen. Tomten er forholdsvis lang og smal og valgt husplassering var avgjørende for best mulig utnytting av arealet, med tanke på tilkomst/plassering av garasje og utearealet. Deler av fylling for felles vei nedover i feltet er plassert innenfor tomtegrensen og i kombinasjon med store høydeforskjeller gjøre dette mye av tomtearealet i bakkant utilgjengelig. Ved utvide tomtegrensen vil en få vesentlig forbedret tilkomst og uteareal, samt gjøre tilkomst for vedlikehold betydelig enklere. Dette vil også redusere innsyn fra gangvei inn i boligen. Vi kan ikke se at dette vil føra til større sjenanse eller ulemper for naboer»

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 Statsforvaltaren i Vestland, då dette gjeld ei mindre justering av formålsgrænse i reguleringsplan. Statsforvaltaren får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 59/ 14 og 18 ved brev av 02.01.23:

«Bustadutvikling AS har merknad på arealoverføringen, i henhold til reguleringsplan mister plan tilgang til friområde og tømning av slamavskiller. Bustadutvikling er positiv til overføringen, men da må reguleringsområde få utvidet område, slik det er tilgang til dette område. Ved behandling av søknaden må kommune ta stilling til dette. Og få dette endret.»

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

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å gi dispensasjon når søknaden er velgrunna, det ikkje medfører ulemper for ein annan part og at ein ikkje set intensjonen i lova til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket no blir meir tilpassa terrenget og slik feltet faktisk er bygd. Veg fram til fellesarealet får ei rettare linjeføring og spillvannstank kan fortsatt plasserast i vegarealet el. friarealet. Det er andre delar av feltet som er nærare sjøen enn omsøkte tiltak, så tilgjenge til strandsona vert ikkje endra. Arealet som blir råka er utmarksareal med eit tynt jordlag med spreidd fjell i dagen. Tiltaket vil ikkje ha negative verknader for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge og set heller ikkje til sides intensjon i plan- og bygningslova, slik kommunen vurderer det.

Tiltakshavar skriv i søknad at høgdeforskjell mellom vegareal og tomteareal skal løysast med støttemur ved ny eigedomsgrænse. Ein gjer merksam på at denne kan vera søknadspliktig og evt. krev prosjektering. Det må vera mogeleg å grava ned på røyrleidning og slamskillar som blir etablert i ettertid for evt. vedlikehald og reperasjon av desse utan å kome i konflikt med ein evt. støttemur.

Nabomerknad

Nabo er oppteken av at det framleis skal vera vegtilkomst til friareal, merka på kartet som FL2 og til slamskillar som blir liggjande i vegareal. Vegtilkomst blir ivareteke, slik det er vist på «Utkast plassering etter synfaring tomt nr. 12, gbnr. 59/15, Einestrånd» vedlagt søknad. Evt. støttemur må fundamentast

og/ eller plasserast slik at ei utskifting av slamskillar og rør til denne kan utførast utan å koma i konflikt med muren.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplan . Tiltaket vert godkjent jf. vedtaket.

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Jan Kvingedal
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bustadutvikling As

Eidavegen 532 5993

Ostereidet

Mottakarar:

Morten Nepstad

Nørlandsvegen 77 5981

MASFJORDNES