



Bjørgvin biskop
Postboks 1960 Nordnes
5817 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/534 - 17/25120

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
14.12.2017

62/19 - Haus - Søknad om dispensasjonar og søknad om rammeløyve for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale - vedtak

Tiltak: Oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale
Byggjestad: Gbnr: 62/19
Tiltakshavar: Vestlandshus Mjelde AS
Ansvarleg søkjar: Vestlandshus Mjelde AS

Delegasjonssak nr.: 352/17

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Haus sentrum del sør reguleringsføresegn punkt 6.4 til auka utnyttingsgrad til TU=120% til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.6 frå kravet om minimum 25 m² leikeareal per bustad til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.11 frå kravet om minimum 50 m² MUA (minste uteopphaldsareal) per bustad til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert avkøyrslø i reguleringsplan Haus sentrum del sør til endra avkøyrslø ved oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4, 12-5 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstand til kommunal veg for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstand til fylkesveg for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstandskravet til nabogrense i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, Haus.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 08.06.2017, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Det skal søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
5. Elles gjeld vedtak av 29.11.2017 saksnr. 154/17 og alle vilkår skal vere tilfredsstilt."

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62, bnr. 19, Haus.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det vert elles synt til søknad motteke 08.06.2017, tilleggskdokument motteke 11.08.2017 og klage motteke 23.10.2017.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør arealplan-ID: 504_27 er definert som spesialområde blanda føremål B/F1 bustad forretning og byggeområde B1 bustad.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå følgjande punkt:

1. **Utnyttelsesgrad, reguleringsplan pkt 6.4:**
Vi søker om tillatelse til å bygge ut med TU=120%.
2. **Lekeareal, kommuneplan pkt 2.6:**
Vi søker dispensasjon fra kravet om minimum 25m2 lekeareal pr bolig.
(Søknad om disp gjelder ikke hvis kravet kan sies være oppfylt i nærområdet eller hvis kommunen godkjenner tilsvarende mindre MUA.)
3. **MUA (minste uteoppholdsareal), kommuneplan pkt. 2.11:**
Vi søker dispensasjon fra kravet om minimum 50m2 uteoppholdsareal pr bolig.
4. **Områdeplan, kommuneplan pkt 2.28:**
Vi søker dispensasjon fra krav om områdeplan før nye større tiltak kan settes i verk.

5. Innkjørsel, reguleringsplan:

Vi søker dispensasjon fra vist plassering, ønsker å flytte.

6. Avstand fra kommunal vei.

Det søkes dispensasjon fra 15 meter byggegrense til kommunal vei.

7. Avstand til fylkesvei.

Det søkes dispensasjon fra 30 meter byggegrense til fylkesvei.

8. Avstander til nabogrenser, minimum 4 meter.

Dette gjelder 2 naboer uten avgitt naboerklæring, der vi ønsker å bygge nærmere enn 4 meter.

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 29.11.2017 saksnr. 154/17 gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28 og reguleringsplan Haus sentrum del sør, arealplanID:504 27, føresegn § 2, punkt 2,1.

Dei andre dispensasjonssøknadene må òg handsamast.

Det vert synt til motteken dispensasjonssøknad.

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. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar motteke 08.06.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 1,0 meter.

Der det ikkje er synt byggegrenser, gjeld plan- og bygningslova § 29-4, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 13,8 meter, 13,9 meter og 22,2 meter.

Det er søkt om topp golv i underetasje på kote + 8,7, 1. etasje på kote + 11,7, 2. etasje på kote + 14,61 og mønehøgde på kote + 19,1.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentleg veg er søkt endra frå godkjent reguleringsplan, jf. motteken dispensasjonssøknad.

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Situasjonsplanen syner oppstillingsplass for 3 bilar. Planteikning underetasje syner carport for 8 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

Teikningar/snitt syner eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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 søker 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.

Det er vidare innsendt rapport av 09.04.2017 for vurdering av stabilitet i byggegrunn.

Kommunen legg motteken vurdering og rapport 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. plan- og bygningslova § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

VURDERING

Naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldlova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

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 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 er å gje dispensasjon til tiltak der plan- og kommunalteknisk utval alt har gjeve dispensasjon til tiltaket.

Rådmannen legg plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 29.11.2017 saksnr. 154/17 til grunn for handsaminga:

"Klage mottaken 23.10.17 vert teken til følgje. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28 og reguleringsplan Haus sentrum del sør, arealplanID:504 27, føresegn § 2, punkt 2,1, jfr. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9, nr. 1, 12-4 og 12-7 for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62, bnr. 19.

Grunngjeving: Det er trong for denne typen bustader i Haus. Tiltaket sikrar fortetting og vil tilby noko som ein i dag må ut av bygda for å finna alternativ til. Fordelane med å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Alle bueiningane vert tilrettelagt med smarthusfunksjonar slik at også velferdsteknologi kan inkluderast når kommunen har opplegg for dette. Parkering vert på kjellarplan."

Utnyttingsgrad

Det er søkt om auka utnyttingsgrad frå TU=40% til TU=120%.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket sikrar fortetting, jf. grunngjeving i plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 29.11.2017 saksnr. 154/17.

I staden for ein einbustad vert arealet nytta til 8 bustadeiningar.

Leikeareal

Det er søkt om dispensasjon frå kravet om minimum 25 m² leikeareal per bustadeining.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket har til saman 227 m² felles uteopphaldsareal som mellom anna kan nyttast til lek.

Minste uteopphaldsareal

Det er søkt om dispensasjon frå kravet om minimum 50 m² minste uteopphaldsareal per bustadeining.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket har til saman 227 m² felles uteopphaldsareal.

Kvar bustadeining har vidare om lag 10 m² privat uteopphaldsareal, til saman 91,2 m².

Avkøyrsløse

Der er søkt om dispensasjon frå regulert avkøyrsløse.

Rådmannen vurderer at endra plassering av avkøyrsløse gjev betre plassering av uteopphaldsareal, og vurderer at dette er positivt for tiltaket.

Avstand kommunal veg

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av tiltak 13,8 meter frå senter kommunal veg/fortau.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje kjem nærare veg enn eksisterande bygningar i området.

Avstand fylkesveg

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av tiltak 22,2 meter frå senter fylkesveg.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje kjem nærare veg enn eksisterande bygningar i området.

Minsteavstand til nabogrense

Der er søkt om dispensasjon for oppføring av tiltak nærare nabogrensa enn 4 meter.

Rådmannen legg til grunn at minsteavstand til nabogrense fylgjer av plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Det er i mottekne teikningar synt at tiltaket er meir enn 8,0 meter høgt, og rådmannen legg til grunn at minsteavstand til nabogrensa skal aukast tilsvarande, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd "minst svarer til byggverkets halve høyd".

Rådmannen legg til grunn at tiltaket sikrar fortetting, jf. grunngjeving i plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 29.11.2017 saksnr. 154/17.

Samla vurdering

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå alle mottekne dispensasjonssøknader.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 29.11.2017 saksnr. 154/17.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 2, jf. forskrift om byggesak § 9-3.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at søknaden er fullstendig, og sidan det ikkje er søkt om unntak vert det lagt til grunn at tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4. 1. ledd.

Kommunen gjev dispensasjon og løyve til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale.

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.

Til orientering

Kopi av dette vedtaket og andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 17/534.

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 byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gjeve, 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.

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 kr.
9.1.5	Dispensasjon: utnyttingsgrad	1	8.800,-
9.1.5	Dispensasjon: leikeareal	1	8.800,-
9.1.5	Dispensasjon: minste uteopphaldsareal	1	8.800,-
9.1.2	Dispensasjon: avkøyrsløp	1	16.800,-
9.1.5	Dispensasjon: avstand kommunal veg	1	8.800,-
9.1.5	Dispensasjon: avstand fylkesveg	1	8.800,-
9.1.5	Dispensasjon: avstand nabogrense	1	8.800,-
10.2.1	Tiltak: oppføring 8 bustadeiningar	4 x 16.600 4 x 8.300	66.400,- 33.200,-
10.2.3	Tiltak: oppføring næringslokale	1	16.600,-
	Totalt gebyr å betala		185.800,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					185.800,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

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.

Med helsing

Laura Ve
Seksjonsleiar Plan og Teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Vestlandshus Mjelde AS	Mjelde	5286	HAUS
------------------------	--------	------	------

Mottakarar:

Bjørgvin biskop	Postboks 1960 Nordnes	5817	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Statens Vegvesen region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
Vestlandshus Mjelde AS	Mjelde	5286	HAUS