



Sandland Holding AS
Statsminister Michelsensveg 38
5230 Paradis

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2465 - 19/12060

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
26.08.2019

Godkjent søknad om endring - gbnr 45/473 Langhøyane

Delegasjonssak nr.: 220/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 220/2019

Tiltakshavar: Langhøyane AS

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om endra høgdeplassering av einebustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 13.08.2019 og supplert 15.08.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.08.2019 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 Langhøyane 2011000100 og er definert som område for bustader og frittliggjande småhus.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Høgdeplassering er vist i reviderte teikningar datert 09.08.2019. Det søkast om endra høgdeplassering frå kote +14 til kote +14,78.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planeringshøgde i plan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

I samband med oppføring av ein einebustad på eigedom gbnr 45/473 har det dessverre skjedd ei misforståing mellom entreprenør og oppmålar. Planert høgd vart kontrollert før oppføring av einebustaden, men som følgje av dårleg kommunikasjon vart den aldri justert ned til 14 meter. Ferdigstilt einebustaden er av den grunn bygget på planert høgd 14,78 meter.

Ettersom planert høgd vart kontrollert før oppføring av einebustaden, har ein vore av den oppfatning at høgda var i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Feilen vart av den grunn dessverre oppdaga for seint. På dette stadiet vil ikkje tiltaket kunne gjerast om på utan enorme kostnader. Dette er ein svært uheldig misforståing og vonar ein kan sjå at det ikkje er gjort bevisst for å få ein høgare planert høgd. Det som har skjedd er ein feil med potensielt stor konsekvens og vil ikkje skje igjen.

Tiltaket er i dag godt tilpassa terreng og veg, og gir mindre terrenginngrep. At huset er bygget høgare enn først antatt kan ha ført til at naboar søraust for den aktuelle einebustaden får noka hindra utsikt. Elles vil ikkje tiltaket påverke naboar negativt. Vonar at ein kan få dispensasjon frå plankravet slik at planert høgd vert endra frå +14 til +14,78.

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 føreseigna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, 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.

Omsyna bak fastsatt planeringshøgde i reguleringsplan er føreseieleg utbygging, og sikring av lys, sol og utsikt for naboeigedomar, samt tilpassing til eksisterande terreng.

I denne saka er det opplyst at tiltaket med endra høgde er godt tilpassa eksisterande terreng, vidare at naboeigedomar ikkje har merknader til tiltaket. Vidare er det fleire av naboeigedomane som ikkje er bebygd. Kommunen finn dermed at endra høgdeplassing til kote +14,78 ikkje vil ha særleg påverknad for naboeigedomene.

Endra høgde er opplyst å vere eit resultat av ei misforståing mellom oppmålar, entreprenør og tiltakshavar. Når feilen vart oppdaga var det ikkje mogleg å retta denne utan store økonomiske konsekvensar og bustaden er no ferdig bygd.

Kommunen finn at når endringa i liten grad vil påverke naboar og andre tilhøve internt på eigedomen vil det ikkje vere samfunnsøkonomisk fornuftig og krevje bustaden revet for å endre høgdeplassinga.

Kommunen vil presisere at eventuelle tilpassingar til avkjørsel til felles tilkomstveg må gjerast internt på eigedomen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå regulert planerings høgde.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert på kote +14,78.

Ansvarsrett

Det er meldt opphøyr av ansvarsrett for føretaket Bergen og Omegn klima AS i ansvarsområde PRO og UTF ventilasjon med verknad frå 06.08.19. Ny ansvarsrett for føretaket Vestkyst Bygg AS, org.nr. 992 850 531, gjeld for PRO og UTF ventilasjon, med verknad frå 06.08.19. Kommunen stadfester at endra ansvarsrett er motteke i saka.

Prosjekteringsarbeidet skal vere utfør før dei relevante arbeid blir satt i gong. I denne saka er det sendt inn endra ansvarsrett samstundes med at det er sendt søknad om ferdigattest. Det er i ferdigattesten erklært at alt arbeid er ferdig. Vidare er det kryssa av på at det er signert samsvarserklæring og at arbeidet er avslutta same dag som ansvarsretten er signert. Kommunen stiller spørsmål ved at det er signert ansvar og arbeidet avslutta same dag.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planeringshøgde i reguleringsplanen for at einebustad kan plasserast på kote +14,78.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det godkjent søknad om endring av løyve som omsøkt for endra planeringshøgde til kote +14,78 på følgjande vilkår:

1. Vilkår sett i tidlegare løyver skal fortsatt gjelde.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
3. Tilpassingar til tilkomstveg skal gjerast internt på eigedomen.

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.: 18/2465.

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtak om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 30.03.17 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 9.1.5	Dispensasjon	kr	<u>8 200,-</u>
Kode 10.2.10	Del sakshandsaming	kr	<u>3 200,-</u>
		<u>Totalsum</u>	<u>kr 11 400</u>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf plan- og bygningslova § 21-4, sjette ledd.

Med helsing
Silje Haukedal

konst. leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal

leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Sandland Holding AS

Statsminister 5230
Michelsensveg 38

Paradis