



Hammar-Kameratane AS
Hella 60
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/569 - 19/12306

Saksbehandlar:
Madeleine Fonnes Aase
Madeleine.Fonnes.Aase@radoy.kommune.no

Dato:
28.08.2019

Godkjent søknad om dispensasjon og endring - gbnr 45/471

Delegasjonssak nr.: 232/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 232/2019

Tiltakshavar: Stevnebø Byggevare 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 18.07.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.07.2019 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 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

Det søkaste om endra høgdeplassering frå kote +16 til kote +16,3.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planeringshøgde i plan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

I arbeidet med tomten har det dessverre skjedd ei missforståing mellom entreprenør og oppmålar. Tomten vart målt 15cm for høg ved grovplanering, mens entreprenør har forstått det til att den var for låg.

Det har resultert i att tomten er planert på +16,3 og att innmålt grunnmur er på +16,7.

Iht. godkjenninga skal grunnmur vere på +16,3, mens planert høgde skal vere på +16.

På grunn av missforståinga etter kontrollmåling har ein trudd att alt var ok, og feilen vart dessverre oppdaga alt for seint, dette resulterer i att tiltaket har kome alt for langt i prosessen til å kunne reverserast utan enorme kostnader.

Det heile er i utgangspunktet ein sær s liten og lei missforståing, men med potensielt enormt stor konsekvens.

Vonar ein kan sjå att dette ikkje er gjort bevisst for å oppnå ein høgare planeringshøgde, men att det er ein sær uheldig glipp, som etter denne episoden ikkje skjer igjen.

Tomten er ein hjørnetomt, det vil ikkje påverke naboar negativt, det att ein får ei høgde mellom 45/471 og 45/472 vil verke ok, terrengmessig.

Vonar att ein kan få dispensasjon frå plankravet på ph +16 til ph +16,3, som vidare gjer overkant golv på +16,7.

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 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 leggast 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 leggast 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 samheng 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 att tiltaket med endra høgde vil vere tilpassa eksisterande terreng, vidare att naboeigedomar ikkje har merknader til tiltaket. Vidare er det fleire av naboeigedomane som ikkje er bebygd. Kommunen finn dermed att endra høgdeplassering til kote +16,3 ikkje vil ha særleg påverknad for naboeigedomane.

Endra høgde er opplyst til å vere eit resultat av ei misforståing mellom oppmålar og entreprenør. Når feilen vart oppdaga var det ikkje mogleg å retta denne utan store økonomiske konsekvensar då arbeidet med tiltaket er kome langt.

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

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 planeringshøgde.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert på kote +16,3.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planeringshøgde i reguleringsplanen for at ein bustad kan plasserast på kote +16,3.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det godkjent søknad om endring av løyve som ømsøkt for endra planeringshøgde til kote +16,3 på følgjande vilkår:

1. Vilkår sett i tildegare 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.: 18/569

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

Vedtaket 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 Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.5	Dispensasjon	1	8 200,-
10.2.10	Delt sakshandsaming	1	3 200,-
	Totalt gebyr å betala		11 400,-

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

Klage på gebyr

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.

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt rådgjevar Madeleine Fonnes Aase.

Med helsing
Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Madeleine Fonnes Aase
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Hammar-Kameratane AS

Hella 60

5936

MANGER