



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/6871 - 20/17057

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
01.04.2020

Rammeløyve med dispensasjon til oppføring av einebustad - gbnr
102/130 Vabø

Administrativt vedtak. Saknr: 371/20

Tiltakshavar: Stian Wergeland
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn § 4.3 med omsyn til takform i reguleringsplanen for oppføring av einebustad på gbnr 102/130 Vabø.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.03.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar datert 4.03.2020.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 12.11.13 i sak 2013/333, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat vassanlegg i samsvar med vedtak av 12.11.13, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst via regulert kommunal veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 22.10.2013 godkjent situasjonsplan.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve skal det sendast søknad om dette. Det skal ikkje søkjast på nytt om tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg, men det skal sendast oppdatert situasjonsplan med leidningar for både privat vatn og kommunalt avlaup med tilkoplingspunkter.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg avlaupsanlegg.
2. SOSI-koordinatar på privat vassleidning.
3. Dokumentasjon på at kvalitet av drikkevatt i felles privat vassanlegg er i samsvar med PBL § 27-1.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.»

Tiltak

Saka gjeld søknad om gjenoppføring av einebustad etter brann. Omsøkt einebustad har bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 243,8 m² og bygd areal (BYA) ca. 193,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,67 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn i reguleringsplanen med omsyn til takform. Det er søkt om valmtak i staden for regulert saltak.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.03.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.03.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vabø bustadfelt med planid 1263-26102006 er definert som bustadføremaal.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn § 4.3 i reguleringsplanen med omsyn til takform. Det er søkt om valmtak i staden for regulert saltak.

Reguleringsplanen § 4.3 oppgir krav til at hus skal ha saltak med fall mellom 27 og 38 gradar. Omsøkt tiltak er prosjektert med valmtak med fall på 27 gradar.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Formålet med å regulere takform i en reguleringsplan har sammenheng med å skape en ensartet form for bebyggelse. Dette kan gjelde innenfor et avgrenset område i planen, eller det kan gjelde hele byggefeltet.

For omsøkt tiltak anser vi ikke at takformen vil bryte med bebyggelsen i området da valmet tak ikke skiller seg vesentlig fra saltak. Valmet tak vil gli godt inn i terrenget og fremstår ikke like ruvende som saltak. En dispensasjon i denne saken vil derfor ikke stride mot den øvrige områdebebyggelse eller den generelle byggestilen i feltet.

Takvinkel er prosjektert til 27 grader, og er således innenfor kravet om takvinkel satt i reguleringsplanen. Det er tidligere gitt dispensasjon fra bestemmelsen om saltak for gbnr. 102/66, som også bør tale til fordel for å gi dispensasjon for omsøkt tiltak. Tiltaket følger ellers alle krav satt i reguleringsplanen.

I tillegg til at valmet tak vil gli bedre inn i terrenget, er fordelene med tiltaket at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse og får gjenoppført bolig etter brann.

Vi finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi ser heller ingen negative konsekvenser ved å tillate dispensasjon i denne saken. Fordelene må sies å være klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.»

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 Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.03.2020.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.
Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til midten av offentleg kommunal veg er opplyst å vere 9,5 meter. Plassering av bustad er i samsvar med regulerte byggegrensar mot veg på 4 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 25,07 og mønehøgde på kote ca. + 32,5. Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 25,00.

Omsøkt tiltak er prosjektert med mønehøgde på kote + 32,5 og er såleis innanfor kravet i reguleringsplankartet.

Reguleringsplanens føresegn § 4.4 angir maks tillate mønehøgde til 9 meter og maks tillate gesimshøgde til 7 meter. Omsøkt tiltak har mønehøgde på ca. 7,5 meter og gesimshøgde på ca. 6,5 meter, og er såleis innanfor krava gitt i reguleringsplanen.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.
Tiltaket skal knytast til offentleg avlaup og privat vassverk.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt avlaup den 12.11.2013 i sak nr. 2013/333. Vi legg til grunn at tidlegare godkjenningar kan vidareførast i denne saka når bustad skal gjenoppførast etter brann.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til kommunal veg.

Avkjørsle til offentleg - kommunal veg føl ikkje av godkjent reguleringsplanen. I tidligare gitt vedtak til oppføring av einbustad frå Lindås kommune datert 15.11.2013, saksnr. 2013/333, er det opplyst at avkjøringsløyve frå kommunal veg er gitt i skriv datert 22.10.2013. Eksisterande situasjon vidareførast då det ikkje er endring i talle bueiningar på eigedommen.

Omsøkt tiltak har to biloppstillingsplasser i eksisterande dobbelgarasje på eigedommen. Det er plass til å snu bil på eigen grunn.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser 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.



Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

«For omsøkt tiltak anser vi ikke at takformen vil bryte med bebyggelsen i området da valmet tak ikke skiller seg vesentlig fra saltak. Valmet tak vil gli godt inn i terrenget og fremstår ikke like ruvende som saltak.

I tillegg til at valmet tak vil gli bedre inn i terrenget, er fordelene med tiltaket at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse og får gjenoppført bolig etter brann.»

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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.

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. 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på:

- Omgjevnader rundt bustaden
- Presedens i liknande saker
- Likebehandlingsprinsippet i Fvl.

Hovudomsyn med bestemt takformen i regulert byggjeområde er å kunne styre visuelt utforming av området, å skape en einsarta form for bygningsmasser. Dette kan gjelde innanfor et avgrensa område i planen, eller det kan gjelde heile byggjefeltet.

Ved vurdering av omgjevnader vil administrasjonen konkludere i denne saka at valmtak kan gi betre utsikt og solforhold enn saltak. Takvinkel er i samsvar med føresegn i planen. I tillegg til at valma tak vil gli betre inn i terrenget, er fordelane med tiltaket at tiltakshavar får nytta eigedommen i tråd med sin eierinteresse og får gjenoppført bustad etter brann. Administrasjonen er difor einig med vurderinga til ansvarleg søkjar.

Vidare har kommunen gitt dispensasjon for oppføring av bustad med valmtak på eigedommen gbnr 102/66 i 2011.

Administrasjonen kan ikkje sjå at ei endring frå saltak til valmtak inneber at omsyna bak føresegna i planen ikkje vert vesentlig tilsidesatt. Vi ser heller ingen negative konsekvensar for naboar ved å tillate dispensasjon i denne saken. I tillegg er det gitt tilsvarande dispensasjon i området. Prinsippet om lik handsaming talar difor også for å gi dispensasjon. Fordelane ved å gi dispensasjon er dermed klart større enn ulempene i dette tilfellet. Vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

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 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 klagt 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/6871

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 før 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 gitt, 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

kart
Teikning
Teikning
Utv.teikning
utv. teikning
Utv. teikning

Kopi til:

Stian Wergeland

Ørnetua 21

5955

LINDÅS

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOS
SEN