



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Katrine Bjordal Midttun	18.07.2019
Vår: 18/1767 - 19/10536	katrine.bjordal.midttun@radoy.kommune.no	

Byggesak gbnr 88/103 Sæbø ytre – seksmannsbustad

Delegasjonssak nr.: 190/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 190/2019

Tiltakshavar:	Bolig & Eiendom AS
Ansvarleg søkjar:	Arkoconsult AS
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av seksmannsbustad på gnr. 88 bnr. 103, Sæbø. Etter det opplyste får bustaden eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 360m² og bygd areal (BYA) ca. 324 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 25 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå TEK 17 § 8-5 «krav om gangtilkomst til bygning med boenhet».

Det vert elles vist til søknad om rammeløyve motteke 12.12.18 og søknad om dispensasjon motteke 30.04.19. Første søknad motteken 19.06.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknad har hatt trong for tilleggskommunikasjon, og har vore supplert fleire gonger.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 30.04.2019 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Sæbø 88/1, planid: 2017000100. Tiltaket skal utførast på felt B6, som er avsett til «konsentrert småhusbyggelse», jf. reguleringsføresegna § 4.1.7.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå TEK 17 § 8-5 om gangtilkomst til bygning med buening.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Grunnar for å gje dispensasjon:

I TEK17 § 8-5 (1) går det fram at gangtilkomsten til ein bygning skal vera trinnfri, jf. bokstav a, og ha stigning som ikkje er brattare enn 1:15, jf. bokstav b.

Omsynet bak bestemmelsen om trinnfri tilkomst er å opprette tilkomstforhold som er «brukbare for flest mulig», jf. vegleiing til § 8-5 (1) a).

Kravet om trinnfri gangtilkomst er oppfylt for alle seks bueningar. Det er ingen trapper eller rampar frå bakkeplan til inngangsdøra. Omsynet bak bestemmelsen i bokstav a, vert soleis ikkje «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd, fyrste punktum.

Det er ikkje skildra konkrete omsyn bak bestemmelsen om stigningsforhold, men det må vera naturleg å legge til grunn at omsynet også her er brukbarheit for «flest mogleg».

Kravet om stigning er oppfylt for dei tre bueningane i 1.etg. som har tilkomst frå bakkeplan ved parkeringsplass mm. Kravet om stigningsforhold er dermed oppfylt for 50% av bueningane. Ein vil ikkje klare å oppfylle kravet til stigning for dei tre bueningane i underetasjen. På grunn av høgdeforskjellen på tomta, vil gangvegen til kjellarplanet ha ei stigning på ca. 1:6.

Som det går fram i vegleiinga er omsynet bak bestemmelsen at ein skal opprette tilkomstforhold som er brukbare for flest mogleg. Ordlyden gjev rom for tolking i den grad det kan stillast spørsmål til kva som ligg i «flest mogleg»? Det må vera klart at ordlyden ikkje inkluderer brukbarheit for alle. Rullestolbrukarar og andre rørslehemma, kan difor haldast utanfor bestemmelsen. Når omsynet er at flest mogleg skal kunne bruke gangtilkomsten, må det vera tilstrekkeleg at nettopp dei aller fleste vil kunne nytte denne tilkomsten som er brattare enn minstekravet.

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon meiner me at omsynet bak bestemmelsen ikkje vert «vesentlig tilsidesatt» jf. pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Tiltaket vil i seg sjølv oppfylle alle krav til tilgjengeleg buening og universell utforming etter gjeldande teknisk forskrift. Tiltaket vil soleis får svært gode kvalitetar.

Som eit alternativ til søkte løysing av tiltaket, kunne ein valt å ha felles inngangsparti for dei seks bueningane. Med felles inngangsparti i fyrste høgda og innvendige trapper ville ein ha oppfylt kravet om stigningsforhold for gangtilkomsten. Ein vurderer likevel dette til å vera ei særst dårlegare løysing med tanke på tilkomst til eigen buening, og meiner ein litt brattare utvendig tilkomst vil vera ei mykje betre løysing for den enkelte brukar.

Som fordel for tiltaket vert framheva at tiltakshavar får gjennomført eit tiltak som vil vera tilpassa både rørslehemma og andre. Tiltaket vil ha tre bueningar med trinnfri tilkomst frå parkeringsplass, godt eigna for rørslehemma. Vidare vil dei tre bueningane på kjellarplanet også ha trinnfri tilkomst, men med ein litt brattare gangveg enn kravet tilseier.

Den private byggjeinteressa vert også lagt til grunn som ein fordel for å få gjennomført tiltaket, då tiltaket vil sikre tiltakshavar arbeid i ei lengre tid framover. Då tiltaket er eit større tiltak og tiltakshavar er ein større utbyggjar, er det likevel ikkje ei faktisk privat byggjeinteresse ved tiltaket. I Byggjeinteressa ligg også ei interesse i å få gjennomført tiltaket for å kunne gje innbyggjarar og tilflyttande til kommunen moglegheit til å flytte inn i nye bustader med gode kvalitetar.

Me vil også nemne at tilkomstforholda på tomte er avgrensa til det som er regulert og vist i gjeldande plankart kva gjeld avkøyrse og tilkomst. Det er regulert og fastsett bestemte areal til parkering, og det er difor den einaste naturlege løysinga at gangtilkomst skjer frå parkeringsplassen. Dei tre bueningane på fyrste plan vil ha trinnfri tilkomst frå parkeringsplassen. Dersom kravet til stigningsforhold skulle vore tilfredsstilt for leilegheitene på kjellarplanet måtte desse også hatt køyretilkomst. Det legg ikkje reguleringsplanen opp til. Eventuell gangveg som må til for å tilfredsstille kravet til stigningsforhold måtte ha vore dobbel så lang som vist på vedlagt situasjonsplan, og måtte då ha nytta delar av naboegedomens sitt areal. Dette er ikkje aktuelt. Det vil vera svært uheldig for tiltakshavar om dei ikkje får gjennomført tiltaket på bakgrunn av manglande oppfylling av stigningskravet for delar av tiltaket. Fordelen med å få dispensasjon til å få gjennomført tiltaket må soleis kunne seiast å vera svært stor.

Me ser ingen ulemper med å gje dispensasjon og løyve til tiltaket.

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon meiner me at fordelen med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Når omsynet bak bestemmelsen ikkje vert «vesentlig tilsesedatt» og fordelen er «klart større» enn ulempen, er vilkåra for dispensasjon oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

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 vist i søknad.



Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

Når det gjeld vatn og avløp av ansvarleg søkjar opplyst at:

5. Vatn og avlaup:

Eigedomen skal koplast til offentleg vatn, men skal ha privat avlaup til eit felles reinseanlegg. Det er gitt løyve om tilkopling til offentleg vatn og privat avlaup i 2015 i høve tidlegare byggesak på eigedomen. Det er også gitt ferdigattest på VA-anlegget for området i 2015. Nytt utsleppsloyme er dermed ikkje naudsynt.

Det er gjeven førehandsuttale frå VA- mynde i Radøy kommune datert 14.08.2018, saksnr. 18/1915 med slik uttale:

Gbnr 88/103 Sæbø ytre - førehandsuttale VA

Me viser til dykkar søknad om VA-godkjenning.

Ved tilknytning til kommunalt VA-nett er det kommunalteknisk Va-norm for Radøy kommune som skal følgjast. Alle tilknytningar skal skje i kum.

Arbeidet kan utførast og eventuelt godkjennast om det vert utført etter vedlagte prinsippsskisse, men me gjer merksam på at overvatnet også skal handterast på ein fagmessig måte utan ulemper for omkringliggjande busetnad og annlegg.

Når det gjeld eksisterande privat reinseanlegg for slam må det dokumenterast at dette har tilstrekkeleg kapasitet for den planlagte utbygginga.

Det må ligg føre endeleg løyve til VA før det kan gjevast løyve til igangsetjing.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 10 bilar, der 1 er gjort tilgjengeleg for HC.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering 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, jf. pbl. § 29-2.

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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

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

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

VURDERING

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå Tek 17 § 12-2 «Krav om tilgjengelig boenhet», jf. § 8-5.

Det er søkt om dispensasjon og bygningstyresmakta finn at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til å kunne handsamast slik den ligg føre.

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 ulempane, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramma, 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.

Det er her det må vurderast om omsyna bak kravet til tilgjengeleg bueining vert vesentleg tilsidesett, samt om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempane etter ei samla vurdering.

Omsyna bak kravet til tilgjengeleg bueining er at bustaden skal vere tilgjengeleg for alle. Dette gjer at inngangsplanet skal vere tilgjengeleg for personar med funksjonsnettsetting. Med mindre tiltaket oppfyller vilkåret for unntak i § 8-5 annet ledd. Det er ikkje tilfellet her, og saka har difor trong for dispensasjon.

I denne saka vert det søkt om etablering av seksmannsbustad der bustaden plasseraat i terrenget slik at bustadene i begge plan har krav til tilgjengeleg bueining, jf. TEK17 § 12-2. Kravet om trinnfri gangtilkomst er oppfylt for alle seks bueiningar. På grunn av det bratte terrenget er det ikkje mogleg å oppnå stigningsforhald på gangvegen i tråd med TEK og krave til tilgjengelig bueining. Det søkjast difor dispensasjon for kjellarplanet.

Omsynet bak bestemmelsen om trinnfri adkomst er å auke tilgjengelegheita til bueiningar og å oppretta tilkomstforhold som er «brukbare for flest mulig» jf. Vegleiing til § 8-5 (1) a). Det finnast ikkje ein tilsvarande vegleiing til § 8-5 (1) b), men omsynet «brukbare for flest mulig» vil det og vere naturleg å tenkje at kravet til stigning har sikte på å ivareta.

På bakgrunn av dette vil ikkje omsynet bak bestemminga i bokstav a verte «vesentleg tilsidesatt», jf. Pbl. § 19-2, andre ledd, fyrste punktum.

Ansvarleg søkjar visar til at ordlysen i «flest mogleg» klart ikkje inkluderer brukbarheit for alle og at nokon kan haldast utanfor.

Ved oppføring av tiltaket vert tilkomst til bueiningane tilrettelagt så langt det vil vere mogleg ved at ein endar opp med trappefri adkomst, men på grunn av forholda rundt høgdeforskjell ikkje gjer det mogleg å oppfylle kravet til tilgjengeleg bueining på heile tiltaket. Det er med andre gjort der det er mogleg. Tiltaket vil i seg sjølv oppfylle krav til universell utforming og alle krav til tilgjengeleg bueining, men vil få ein litt brattare gangveg enn kravet tilseier til dei tre bueiningane i kjellarplanet.

Som fordelar drar ansvarleg søkjar inn at tiltakshavar får gjennomført eit tiltak som vil vere tilpassa fleire. Både rørslehemma og andre. Dei tre bueiningane i 1. etasje vil ha trinnfri tilkomst godt egna for rørslehemma. Dei tre bueiningane i kjellarplanet vil og ha trinnfri tilkomst, men ein litt brattare gangveg enn kravet tilseier. Vidare visast det til arbeid for utbyggjar i ei lengre tid framover, samt moglegheita for innbyggjarar og tilflyttarar til å kunne flytte inn i nye bustader med gode kvalitetar.

Samstundes er tilkomstforholda på tomta avgrensa til det som er regulert og vist i gjeldande plankart kva gjeld avkjørsel og tilkomst.

Ut i frå dette finn ikkje bygningstyresmakta at det ligg føre nemneverdige ulemper ved at det vert gjeven dispensasjon frå kravet til tilgjengeleg bueining. Fordelen ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempen, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er lagt til rette for at halvparten av bueiningane oppfyller krava til tilgjengeleg bueining.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kravet til tilgjengeleg bueining, jf. Pbl. § 19-2.

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 1 og 2.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. 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 naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav til tilgjengeleg bueining for oppføring av seksmannsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av seksmannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert motteke 19.02.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 og 2 med heimel i SAK § 9-3.
3. Vilkår i reguleringsplanen gjeld for tiltaket.
4. Før søknad om igangsetjingsløyve kan gjevast skal det føreligge godkjent løyve for tilknytning til kommunalt vassverk, i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Før søknad om igangsetjingsløyve kan gjevast skal det føreligge godkjent løyve for tilknytning til privat avlaupsanlegg, i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Før søknad om igangsetjingsløyve kan gjevast skal det føreligge godkjent løyve for tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta/godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode: 10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad/fritidsbustad 4 x 13 100 + 2 x 6 550	Kr. 65 500,-
Kode 9.1.5	Dispensasjon frå forskrift	Kr. 8 200,-
Kode: 10.2.11	. Mangelfull sak m/melding til søkjer	Kr. 2 400,-
Totalt gebyr å betale:		Kr. 76 100,-

Faktura vert sendt per post.

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.

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.

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt jurist byggesak Katrine Bjordal Midttun.

Med helsing

Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Katrine Bjordal Midttun
jurist byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Arkoconsult AS
Bolig & Eiendom AS

Postboks 103 5291
Stølen 26 5911

VALESTRANDSFOSSEN
ALVERSUND