



Frekhaug Bolig AS
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9133 - 22/19151

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
11.03.2022

Løyve til oppføring av bustad - gbnr 202/177 Hjelmås

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 248/22

Tiltakshavar:

Jan-Erik Eide

Ansvarleg søkjar:

Frekhaug Bolig AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå § 1.2, samt § 0.4 i reguleringsplanen for Helleåsen for oppføring av einebustad. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.10.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 21.10.2021, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløye skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert 06.10.2021.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløye.

- 2. 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.**

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einestad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 206,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 140,8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 10,13 % BYA/ 14,88 % BRA.

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

Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå føresegn 1.2, samt føresegn 0.4. i reguleringsplanen for Helleåsen.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.10.2021, og supplert 04.02.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 11.01.2022:.

1. Søknad om dispensasjon frå føresegn i reguleringsplanen for Helleåsen, Plan - ID 1263-19032007, § 1.2. Bustader frittliggjande.
Høvet gjeld høgde på bustaden, skissert i søknad med mønehøgde på 8,3 meter.
Frittliggjande småhus skal i følge planen ha max mønehøgde på 7,5meter, målt frå eksisterande terreng.
2. Søknad om dispensasjon frå føresegn i reguleringsplanen for Helleåsen, Plan - ID 1263-19032007, § 1.2. Bustader frittliggjande.
Høvet gjeld høgdeplassering, skissert i søknad (+58,7) med avvik på om lag 1,7 meter.
OK gulv 1 etg. skal i følge planen for frittliggjande småhus/ tomt nr 1. liggja på kote 57.
3. Søknad om dispensasjon frå føresegn i reguleringsplanen for Helleåsen, Plan - ID 1263-19032007, § 0.4 Terrenghandsaming.
Høvet gjeld høgde på byggegrop skissert i søknad med høgde tilsvarande høgde på første etasje. Høvet samsvarar ikkje med § 0.4., setning nr 4. « Det er ikkje løyve til å fylle opp i terrenget med meir enn 1,2 meter over eksisterande terreng (omfattar også byggegrop)».
4. Søknad om ny avkøyrsløse.
5. Kommunen ønskjer trygg avkøyrsløse frå alle tomter. Siktløse ved avkøyrsløse og snuplass på eigen grunn, skal være del av teikning. Terrengsnitt som syner stigningsforhold mellom bustad og avkøyrsløse samt møtet med veg, skal også synast på teikning.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søker 04.02.2022. Sakshandsamingsfristen reknast frå då søknad om dispensasjon kom inn, den 04.02.2022. Frist for handsaming av dispensasjonssøknader er 12 veker, dvs. den 29.04.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Helleåsen plan ID nr. 126319032007 er definert som område for bustader. Kommuneplanen for Lindås 2019 – 2031 plan ID nr. 1263 – 201805 supplerer reguleringsplanen. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 1.2, samt føresegn 0,4 i reguleringsplanen for Helleåsen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Innleiing:

Viser til brev frå kommunen datert 11.01.22 vedr. manglar i søknad. Frekhaug Bolig AS vil på vegne av tiltakshavarar Jan Erik Eide og Andrine Kvestad Smådal søkja om dispensasjon i forbindelse med innsendt søknad om oppføring av einebustad . Dispensasjon er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1, jf. Pbl § 21-3. Vedlagt ligg ny situasjonsplan og terreng profiler som viser ny høgdeplassing av bustaden og ny avkjørsle.

2. Beskrivelse av tiltaket og behovet for dispensasjon

Planstatus:

Eigedomen er omfatta av reguleringsplanen for Helleåsen, Plan-ID 1263-19032007

Omsøkt tiltak-Dispensasjonar:

Det er søkt om tiltak for oppføring av ein einebustad jfr. Søknad journalført 28.10.21 og brev om mangla i søknad journalført 13.01.22. Omsøkt tiltak ligg på tomt nr. 1 i plankartet for Helleåsen.

Søknaden gjeld dispensasjon frå følgande føresegner i reguleringsplanen for Helleåsen:

- §1.2 Bustader frittliggjande:
Frittliggjande småhus skal ha maks mønehøgde på 7,5 m målt frå eksisterande terreng og anbefalt kotehøgde for OK golv 1. etasje på tomt 1 skal i følge planen være +57,0.
- §0.4 Terrenghandsaming:
Det er ikkje løyve til å fylle opp i terrenget med meir enn 1,2 meter over eksisterande terreng (omfattar også byggegropp).

3. Hensynet bak bestemmelsene blir ikkje vesentleg tilsidesatt

Etter pbl §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenserer for ikkje blir «vesentleg tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel.

Formålet med bestemmelsene i reguleringsplanen for Helleåsen formodes at de er satt for å sikre ein god gjennomføring av bygningsmessige tiltak for planområdet.

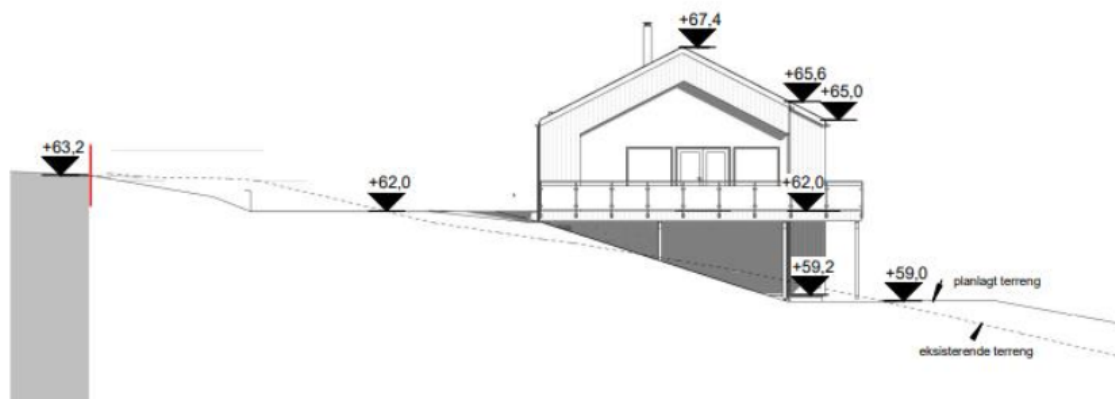
Vedrørande omsøkt tiltak på 202/177 ser vi at det gjennom planlegging av reguleringsplanen for Helleåsen har det blitt satt ein del krav som blir uheldige for denne tomten og som tvingar fram behov for dispensasjon for å få til ein god utnytting av eigedomen både når det gjeld tilkomst til bustaden og bruken av uteareal. I reguleringsplanen er det tenkt at tomten skal ha ein einestad utan kjellar der OK golv 1.etasje skal ha kote + 57 , dvs. at

hovudetasjen i bustaden hadde blir 6 m lågare enn avkjørsle for eigedomen sidan avkjørsle har kote +63. I reguleringsplanen står det følgjande i § 1.2 punkt 2.:

«Kotehøgde på kart/etterfølgjande tabell er referert til topp golv 1.etasje/hovudetasje3 . Kotehøgde skal vera retningsgjevande, men kan fråvikast dersom ein kan dokumenter at endra høgde ikkje er negativt for tilstøytande tomter, eller for den estetiske utforminga.»

Kotehøgde for underetasje på omsøkt bustad ihht. reviderte profildeikningar blir +59,2 og dette gir eit avvik på 2,2 m ifrå planføresegner. Me meiner at dette avviket kan forsvarast i forhold til det som er beskrive ovanfor samstundes som det ikkje har kome inn klager frå naboar og tiltaket heller ikkje er negativt jfr. estisk utforming av huset.

Når det gjeld maks mønehøgde på 7,5 m over eksisterande terreng for bustad på denne eigedomen er dette også eit krav som ikkje er mogleg å fylja med tanke på et min. takfall er 27 grader og bustaden må saltak eller valmtak. Omsøkt bustad har kjeller for å passa inn i den skrånande tomten og får difor ei mønehøgde på 8,2 m frå Ok golv underetasje, og ca. 8 m mønehøgde frå eksisterande terreng som vist vedlagt sit .plan og utsnitt under.



Siste punkt i dispensasjonssøknaden gjeld terrenghandsaming som beskrive i §0.4 der det bla. står bla. « *det er ikkje løyve til å fylle opp i terrenget med meir enn 1,2 meter over eksisterande terreng*».

Det største avviket blir i forkant av bustad og må sjåast i samanheng med høgdetilpassing av bustad i forhold til stigning frå bustad og opp til avkjørsle. Sjølve byggegropa vil bli eit inngrep i terrenget der mesteparten vil liggja under eksisterande terreng og såleis ikkje koma i konflikt med §0.4 i planføresegna.

Dei kvalitetane man oppnår gjennom dei omsøkte dispensasjonar, vil man vanskeleg kunne oppnå utan slike tilpassingar. Fordelene er objektive i den forstand at einkvan framtidig eigar av eigdommen vil nyte godt av disse.

På denne bakgrunn gjøres det gjeldene at de hensyn som er satt i reguleringsplan ikkje blir «*vesentleg tilsidesett*» gjennom omsøkt dispensasjon

4. Fordelane med å gjera unntak er klart større enn ulempene

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelen må ha sammenheng med de hensyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta, først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn. Kommunen må vurdere de objektive forholda på eigedomen. Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremhevet under punkt 3 ovafor. Fordelane med å gjera unntak frå planane i dette tilfellet vil blant anna være disse:

- Bustaden får ein god tilnærming til eksisterande terreng både når det gjeld høgde og bygningsestetikk.
- Plassering av bustad vil gjera at ein slepp ein lengre og bratt intern veg på eigedomen for å få tilkomst til bustaden.
- Eigedomen får ein god utnytting av område som er tenkt til leik og rekreasjon, samstundes som ein får ein fornuftig tilkomst og moglegheit for parkering/garasje på eigedomen utan at dette opptar store deler av eigedomen.
- Ein oppnår mindre støy frå E39
- Det føreligg ingen nabomerknader

5. Avslutning

Med henvisning til begrunnelsen ovenfor gjøres det gjeldende at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i saken. Når vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, vil det være slik at kommunen "kan" gi dispensasjon. Dette er en skjønsmessig vurdering som må begrunnes i saklige og relevante hensyn.

Ingen av naboene har hatt innvendinger mot prosjektet. Gitt de konkrete forholdene ved tomten som ligger bak søknaden, vil en godkjenning av søknaden heller ikke gi presedensvirkninger i nevneverdig grad. Det må vektleggjast at plasseringa av bustad som er lagt til grunn i reguleringsplanen er svært uheldig i forhold til terrenget på eigedomen. Det vil også være svært ressurskrevende å søka om endring av reguleringsplan. Det anmodes derfor om at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.

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 Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg,- vatn- avløp-forvaltning den 01.03.2022:

Alver kommune ved Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen merknader til at det vert gitt dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan for mønehøgde og oppfylling av terreng.

Når det gjeld etablering av avkjørsle til bustad frå primærvegen inn i feltet bør ein sette same krav til sikt, svingradius og geometrisk utforming av avkjørsle som for avkjørsle frå offentlig veg.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.10.2021. (Revidert 17.01.2022, og 02.02.2022).

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 59,2 og mønehøgde på kote ca. + 67,4. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 59.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 21.10.2021 i sak nr. 21/8854.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Tilkomst skal skje via privat veg til eigedomen.

Plassering av avkøyrse til eigendommen samsvarar med plankart for området som syner felles veg og avkøyrse for tomt nr 1, 2, og 3.

Gbnr 202/179, og gbnr 202/180 skal og nytta vegen. Me rår til at det utarbeidast ein avtale mellom brukarane som tinglysast.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkeringsplass og avkøyrse.

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 bustaden skal oppførast i samsvar med teikningar.

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).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Forvaltningspraksis i kommunen har ved handsaming av søknaden om løyve til oppføring av bustad vurdert søknad om dispensasjon frå følgjande føresegn i reguleringsplanen for Helleåsen;

1. § 0.4 TERRENGHANDSAMING.
2. § 1.2 BUSTADER FRITTLIGGANDE.

Tiltaket stettar ikkje krav i føresegna når det gjeld høgde på byggjegrop, som skal vera mindre enn 1,2m, jf. § 0.4, OK kote golv satt i plan til kote 57, samt mønehøgde ikkje tillate over 7,5m, jf. § 1.2.

Når det gjeld terrenghandsaming er det administrasjonens vurdering at terrenginngrep på eigendommen knytt til plassering av bustaden er naudsynt grunna terrengets hellande koter. Høgdeplassering av bustaden slik omsøkt gjer tilkomst frå avkøyrsløp til bustaden enklare, ettersom høgdeforskjellen er mindre ved plassering av bustaden lengre opp og høgare i terrenget. Det er og

administrasjonens vurdering at avviket med omsyn til mønehøgd, er ein konsekvens av underetasjen på bustaden, og tilpassing til kotene elles.

Fordelane synes større enn ulempene, og det er ikkje er kommen inn negativ uttale eller merknader til tiltaket.

Administrasjonens endelege vurdering er at avvik frå omtalte føresegn når det gjeld terrenghandsaminga, plassering og mønehøgd heller ikkje vesentleg tilsidesett omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 0.4 og § 1.2 i reguleringsplanen for Helleåsen, er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 Statsforvaltaren. 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 nabovarslast 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.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk 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 kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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.

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.

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

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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/9133

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale søknad om oppføring av einebustad med avkjørsle - gbnr 202/177 Hjelmås
Kart - Situasjonsplan
Situasjonsplan
Terrengprofiler og snitt
Teikning - ny fasade
Avkjørselsplan

Mottakarar:

Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten	5918	FREKHAUG
	55		
Jan-Erik Eide	Mjåtveitmarka	5918	FREKHAUG
	60 C		