



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Hogne Askeland
Avgjerslemynde:	Arkivnr.: 22/3466	Klassering:

Dispensasjon og rammeløyve på vilkår for oppføring av 4-mannsbustad og 6-mannsbustad - gbnr. 445/36 Manger Nedre, Hesthaugen

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan planid.: 12602005000100 Hesthaugen nord – gnr. 45 bnr. 36 m. fl. for oppføring av 4-mannsbustad, 6-mannsbustad med utvendige sportsboder og frå reguleringsplan planid.: 12602007000800 Manger sentrum på følgjande vilkår:

1. Avkøyrsla til fylkesveg 525 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav frå Vestland Fylkeskommune, avdeling for Infrastruktur og veg (INV), sett i uttale datert 28.06.2022. Avkøyrsla skal støtte krava til avkøyrsløse i veglova §§40-43, samt vegnormal N100. Siktsoner skal vere iht. Vegnormalen N100.
2. Regulerte fortau som vist i reguleringsplankart skal etablerast i samsvar med kommuneplan for Radøy 2011-2023 punkt 2.3.1 tilkomstveg til bygning og punkt 2.8 krav til universell utforming. Fortau skal vere utforma etter Veg- og gateutforming Handbok N100.
3. Uteopphaldsareal FG1 og FG2 skal vere opparbeidd og tilrettelagt for opphald og leik. FG1 og FG2 skal vere opparbeidd med minst to leikeapparat, bord og benkar. (jf. Punkt 2.9 krav til uteopphaldsareal og leikeplass i Kommuneplan for Radøy 2011-2023.)

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av 4-mannsbustad og 6-mannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.04.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal gjelde.
3. Tiltaket skal kopløst til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Søknaden manglar teikningar/snitt som viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. Dette må liggje føre før det kan gjevast igangsetjingsløyve.
2. Det må liggje føre situasjonsplan og plan/snitt- teikning for fortau og avkøyrsløse til Fv.525.
3. Tekniske teikningar for avkøyrsløsepunkt skal sendast Vestland Fylkeskommune for gjennomgang før det vert gjeve igangsetjingsløyve.
4. Før det kan gjevast igangsetjingsløyve må det liggje føre oppdatert situasjonsplan som viser at parkeringskrava i kommuneplanen er ivaretatt. Situasjonsplanen må også vise at minste uteopphaldsareal (MUA) er i samsvar med krava i kommuneplanen.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.

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]**
3. **Utbetring av avkøyrslse skal vere godkjent av Vestland Fylkeskommune.**
4. **Fortau skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med reguleringsplankart.**
5. **Uteoppholdsareal FG1 og FG2 skal vere opparbeidd og tilrettelagt med leikeapparat, bord og benkar.**

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

SAKSUTGREIING

Politiske handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for Areal, plan og miljø.

Dersom utalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 445/36 Manger nedre

Adresse: Hesthaugen

Tiltakshavar/eigar: Kvalheim Eiendom AS

Ansvarleg søkjar: Ing. K. Dømbe

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av to bustadbygg på areal B4, eit med 4 leilegheiter og eit med 6 leilegheiter på Hesthaugen, gbnr. 445/36 Manger nedre.

4-mannsbustaden er opplyst til å ha bruksareal (BRA) på omlag 326m² og bygd areal (BYA) på omlag 200m².

6-mannsbustaden er opplyst til å ha bruksareal (BRA) på omlag 476m² og bygd areal (BYA) på omlag 297m².

Utnyttingsgrad er opplyst 39,67 % TU

Areal B4 er regulert til ein tremannsbustad og ein firemannsbustad. Det er søkt om dispensasjon for å byggje seksmannsbustad og firemannsbustad på tomte, ein auke frå 7 til 10 bueiningar.

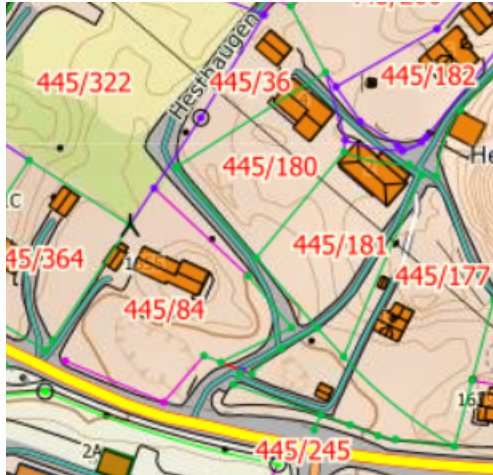
Denne dispensasjonen er gitt tidlegare i 2007, men er ikkje lenger gjeldande då den er gått ut på dato.

Det er samstundes søkt om dispensasjon for å få nytta eksisterande avkøyrslse etter Hesthaugen nord planen og ikkje den nye avkøyrsla som er regulert i Manger sentrum planen.

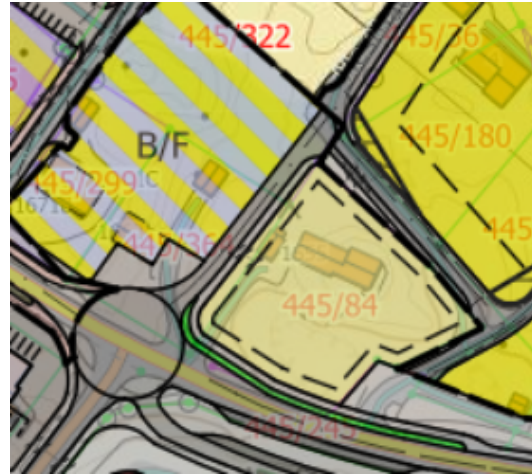
Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne nytte eksisterande avkøyrslse og den opparbeidda vegen inn i feltet. I reguleringsplan Manger sentrum planid. 12602007000800 er avkøyrslse og veg inn til Hesthaugen flytta lenger nord.

Det vert vist til søknad motteken 21.04.2022.

Eksisterende avkøyrsløse og regulert avkøyrsløse frå Fv 525.



Eksisterende avkøyrsløse



Ny regulert avkøyrsløse Manger sentrum plan

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for Hesthaugen nord planid. 12602005000100 er definert som bustadområde B4.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 50% TU.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planid. 12602005000100 Hesthaugen nord og frå planid: 126020070008000 Manger sentrum

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Beskrivelse

Det søkes om dispensasjon for å bygge seksmannsbustad og firemannsbustad på tomten. Denne dispensasjonene er gitt før, se vedlagt vedtak fra 12/1-2007. Denne må fornyes da den er utgått på tid. Veien til feltet er bygget ihht planen for dette feltet, men er flyttet i plan for Manger sentrum. Det søkes om dispensasjon for å bruke den eksisterende opparbeidete veien til feltet.

Begrunnelse

Hele planen ble endret ved reguleringsendring/dispensasjonen som ble gitt i 2007. Da ble planen endret til en seksmannsbustad og en firemannsbustad for felt B4. De fleste delfeltene er allerede bebygget i hht denne endringen eller med mindre utnytting enn tillatt her. Det søkes med samme begrunnelse som ble gitt og godkjent den gangen om å fullføre feltet med disse 10 leilighetene i B4. Se vedlagt søknad fra 30.09.06. For veien er det slik at veien til Hesthaugen Nord er bygget i hht godkjent reguleringsplan for dette feltet og er i bruk for feltet for øvrig. Veien som er planlagt i planen for Manger sentrum er ikke bygget og det ville være urimelig om Kvalheim Eiendom måtte opparbeide denne for å få bygget disse 10 leilighetene.

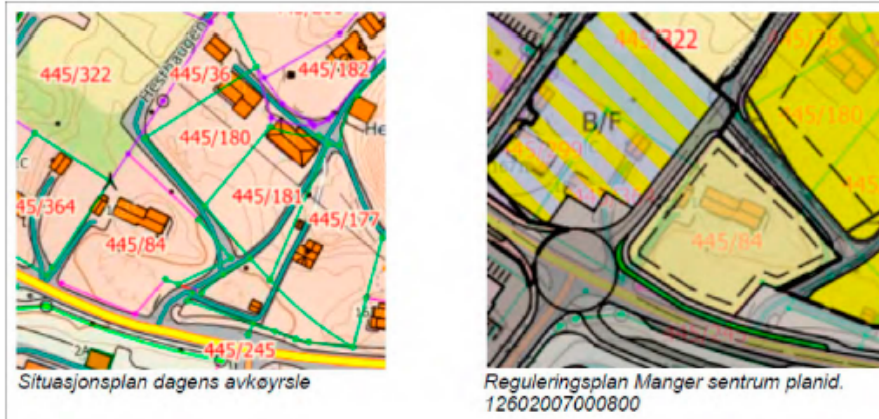
Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 28.06.2022.

Uttale

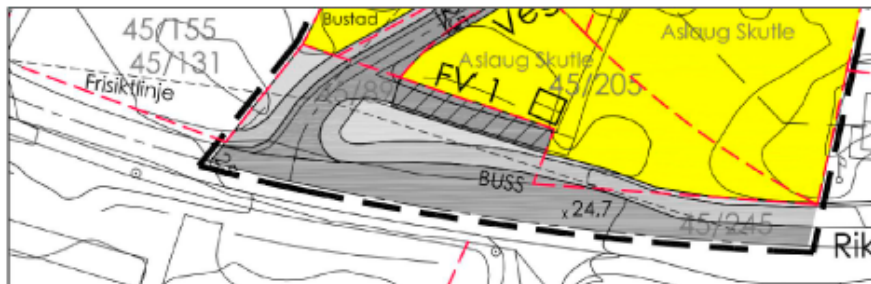
Det er søkt om dispensasjon og rammeløyve for å oppføre to bustadbygg, eit med 4 leilegheiter og et med 6 leilegheiter. Det vart gjeve dispensasjon for same tiltak av Radøy kommune i 2007, men dette løyvet har no gått ut.

I 2008 vart reguleringsplan for Manger sentrum vedteke, kor avkøyrsla i Hesthaugen nord-planen er regulert stengt. Manger sentrum-planen viser at eigedomane i planområdet for Hesthaugen skal få ny tilkomst via rundkøyring vest for eksisterande avkøyrsla. Denne er ikkje opparbeidd etter planen. Søker meiner det urimeleg at dei skal opparbeide tilkomsten som er regulert i Manger sentrum-planen og har difor søkt om dispensasjon for å få bruke eksisterande avkøyrsla.



Merknad til avkøyrsla

Vi legg til grunn at dersom ein bygger bustader i samsvar med reguleringsplanen for Hesthaugen, så er avkøyrsløyve sikra gjennom reguleringsplanen. Det er no søkt om å bygge fleire bustadar enn planen opnar opp for. Dersom kommunen gjev dispensasjon for å bygge 10 bueingar slik det er søkt om så vil det vere ein vesentleg auke i bruken av avkøyrsla til fylkesvegen.



Utsnitt frå Hesthaugen nord

Dersom det skal gjevast dispensasjon for utvida bruk av avkøyrsla må den strammast opp. Dagens avkøyrsla er utflytande, og treng å gjerast noko smalare og gjere utforminga med svingradius meir markert. Reguleringsplanen for Hesthaugen nord har ikkje rekkefølgekrav, men har regulert fortau langs den private vegen i planområdet og ved avkøyrsla til fylkesvegen. Vi meiner at det er viktig at dei mjuke trafikantane vert sikra gjennom at det regulerte fortauet blir bygd i samsvar med planen.

Andre merknadar

Vi ser på situasjonskartet som ligg ved søknaden at det vert lagt til rette for 15 parkeringsplassar. Vi ber kommunen vurdere om dette er naudsynt når bustadane vil ligge svært tett til eit sentrumsområde med gangavstand til fleire funksjonar som butikk, skule og kollektivtilbod.

Vi veit det er planar om å byggje ut på B4 tomta i Manger sentrum planen, og vi vil oppfordre at utbyggarane for det og for dette tiltaket hadde samarbeida om ei framtidretta løysing på tilkomst til området.

Sluttord

Dersom Alver kommune vel å gje dispensasjon for utvida bruk av avkøyrsla så må det vera med vilkår om at den skal strammast opp i samsvar med tekniske krav i handbok N100, og at det skal byggast fortau etter reguleringsplanen for Hesthaugen nord. Tekniske teikningar for avkøyrsepunktet må sendast oss til gjennomgang før det vert gjeve igangsetjingsløyve.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 445/120/3 ved skjema datert 30.03.2022: «I samband med denne utbygging må det etablerast fortau som vist i reguleringsplan, det må også opparbeidast leikeplass.»

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad i søknad datert 21.04.2022.

Merknad dreier seg om leikeplass og fortau.

Leikeplassen er allerede etablert. Vedlikehold og levering/montering av lekeapparater er ikke med i utbyggers leveranse. Det skal besørjes av velforeningen.

Fortau vil bli etablert i h h t reguleringsbestemmelsene.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.04.2021.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 33 og mønehøgde på kote ca. + 40.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avlaup. Det ligg føre godkjent røyrleggjarmelding for begge bygga, datert 09.02.2022.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

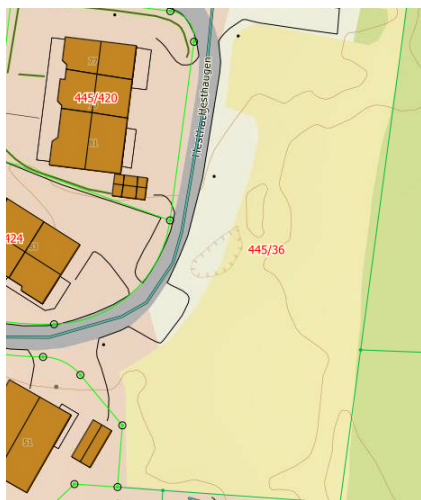
Situasjonsplanen viser 15 parkeringsplassar, ingen av parkeringsplassane er vist utforma som parkering for rørslehemma.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp.

Søknaden syner ikkje teikningar/snitt som viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. Dette må liggje føre før det kan gjevast igangsetjingsløyve.

Kart/situasjonsplan/fasadar/flyfoto



Nh-kart, dagens situasjon



Situasjonsplan søknad



Fasade hus D, 6-mannsbustad



Fasade hus H, 4 mannsbustad



Flyfoto Hesthaugen med markering av areal B-4

Flyfoto Hesthaugen med markering av areal B-4

VURDERING

Avkøyrslø

Det er søkt om å få nytta eksisterande avkøyrslø og den ferdig opparbeidde vegen inn til bustadfeltet. Avkøyrslø og veg er bygd etter reguleringsplan Hesthaugen nord. Ny regulert avkøyrslø i reguleringsplan Manger sentrum er ikkje etablert, og ansvarleg søkjar meiner det er urimeleg at Kvalheim Eigedom skal måtte opparbeide denne for å få løyve til å oppføre 10 nye bueiningar i bustadfeltet Hesthaugen.

Sidan tiltaket og avkøyrslø er regulert er det Alver kommune som skal handsame dispensasjonssøknaden.

Søknaden har vore oversendt Vestland fylkeskommune for uttale.

Parkering/uteopphaldsareal/leik

Reguleringsplanen for Hesthaugen nord skal supplerast med Kommuneplan for Radøy 2011-2023, rev 2019 punkt 4.12.1 Generelle føresegn:

4.12.1 Generelle føresegn

Følgande generelle føreseng gjeld i regulerte område der ikkje anna kjem fram av reguleringsplan;

- Pkt. 2.3.1 Tilkomstveg til bygning
- Pkt. 2.3.2 Renovasjon
- Pkt. 2.8 Krav til universell utforming
- Pkt. 2.9 Krav til uteopphaldsareal og leik
- Pkt. 2.10 Krav til parkering
- Pkt. 2.11 Krav til handsaming av massar
- Pkt. 2.12 Krav til utforming av tiltak
- Pkt. 2.13 Krav til utforming av naust
- Pkt. 2.14 Krav til miljøkvalitet
- Pkt. 2.15 Eksisterande byggverk og kulturmiljø

Pkt. 2.9 Krav til uteopphaldsareal og leik

2.9 Krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass (pbl. § 11-9 nr 5)

I byggeområde for bustad er minste areal for felles uteopphald:

- 50 kvadratmeter per bueining for frittliggjande bustader.
- 25 kvadratmeter per bueining for konsentrert bustader.

Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet vert kompensert av nærliggjande grøntareal.

Areal for felles uteopphald og leik skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustadar og i høve til grøntdrag i nærleiken.

Arealet skal vere eigna for leik og uteopphald heile året og for ulike aldersgrupper.

Areal for felles uteopphald og leik skal ha solrik plassering og vere skjerna mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Areal med utandørs ekvivalent støynivå over 55 dB(A), samt areal sett av til andre føremål som køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som areal for leik og felles uteopphald.

Areal for felles uteopphald og leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes eigna til akebakke.

Leikeplass, ballplass ol. som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot køyrearealet. Leikeplass skal ikkje plasserast i nærleiken av renovasjonsplass.

I bustadområde skal det opparbeidast minimum ein leikeplass per 15 bueiningar. Leikeplass skal vere opparbeidd med minst to leikeapparat, samt bord og benkar.

I byggeområde for bustad er minste krav til privat uteopphaldsareal (MUA) som følgjer:

- 200 kvm for einebustad
- 50 kvm per sekundærleiligheit i einebustad og tomannsbustad
- 100 kvm per bueining for tomannsbustad
- 50 kvm per bueining for andre småhus
- 5 kvm per bueining for konsentrert bustad

Pkt. 2.10 Krav til parkering

2.10 Krav til parkering (pbl. § 11-9 nr 5)

Krav til parkeringsdekning er som følgjer:

Tiltak	Minimum ant plassar	Øvre grense parkeringsdekning
Hus med inntil 4 bueiningar	2 plassar per bueining	3 plassar per bueining
Hus med 5 eller fleire bueiningar:	1,5 plassar per bueining*	2 plassar per bueining*

* Minimum 5 prosent av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg avstand til hovudinngangen.

Nabomerknad

Det ligg føre nabomerknad frå bebuar i feltet, som peikar på at det må opparbeidast fortau og leikeplass som vist i reguleringsplan.

Ansvarleg søkjar har svart ut nabomerknaden med følgjande:

«Merknad dreier seg om leikeplass og fortau. Leikeplassen er allerede etablert.

Vedlikehold og levering/montering av lekeapparater er ikke med i utbyggers leveranse. Det skal besørges av velforeningen. Fortau vil bli etablert iht. reguleringsbestemmelsene.»

I samband med godkjenning av dispensasjonssøknad vil kommunedirektøren setje vilkår om at leikeplassar med leikeapparat og fortau som vist i reguleringsplankart vert etablert.

Vurderinga er då at nabomerknaden er i tilstrekkeleg grad ivaretatt.

Parkering

Situasjonsplanen viser 15 parkeringsplassar, ingen av parkeringsplassane er vist utforma som parkering for rørslehemma.

Ifølge Kommuneplan for Radøy 2011-2023, rev. 2019 er parkeringskrava for hus med inntil 4 bueiningar 2 plassar per bueining og for hus med 5 eller fleire bueiningar 1,5 plass per bueining. I tillegg skal minimum 5% av plassane for hus med 5 eller fleire bueiningar vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg avstand til hovudinngangen.

Krava her vil såleis vere 17 parkeringsplassar, der minimum ein av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma.

Statsforvaltaren har peika på at det er lagt til rette for 15 parkeringsplassar og ber kommunen vurdere om dette er naudsynt når bustadane vil liggje svært tett til eit sentrumsområde me gangavstand til fleire funksjonar som butikk, skule og kollektivtilbod.

Det er kommunens vurdering at krava i kommuneplanen gjeld fullt ut og berre kan fråvikast gjennom ein dispensasjonssøknad. Dispensasjonssøknad for fråvik av parkeringskrav ligg ikkje føre.

Det vert sett som vilkår at før det kan gjevast igangsetjingsløyve må det liggje føre oppdatert situasjonsplan som viser at parkeringskrav i kommuneplanen er ivaretatt. Situasjonsplanen må også vise at minste uteopphaldsareal (MUA) er i samsvar med krava i kommuneplanen.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 ulemperne, 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 dispensasjon kan medføre.

Reguleringsplanen for Hesthaugen nord går tilbake til år 2005 og utbygginga av feltet har skjedd gradvis frå oppstart i 2006 og fram til i dag. Feltet er no nærmast ferdig utbygd. Utbyggjar har igjen dette arealet B4 og det er ein ubygd tomt (gbnr. 445/419) som er i privat eige.

Når utbyggjar no får moglegheit til å slutføra utbygginga av Hesthaugen nord er det viktig at feltet framstår som ferdig med naudsynt infrastruktur, trygge ferdselsårer og opparbeidde fellesareal.

Hesthaugen får tilkomst til fylkesveg 525 via privat veg. Tilkomst til offentleg veg går fram av reguleringsplanen for Manger Sentrum, der tilkomsten skal skje lenger vest via rundkøyringa som er vist i plankartet. Denne tilkomsten er ikkje etablert per i dag. Området der tilkomst er vist i reguleringsplanen for Hesthaugen er også omfatta av reguleringsplanen for Manger sentrum der arealet no er avsett til anna vegg grunn. Bruk av denne avkøyrsla vil derfor krevje at det vert gjeve dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan.

Utbyggjar kan utan dispensasjon bygge 7 bueiningar slik som reguleringsplanen legg opp til. Det er auken frå 7 til 10 bueiningar som utløyser krav om dispensasjon frå reguleringsplanen.

I kommuneplan for Radøy 2011-2023 punkt 1.3 Politiske overordna arealstrategiar er Manger sentrum definert som ein av kommunens tettstadar.

Bl.a. er følgjande er tatt inn i punkt 1.3 « ...Innafor tettstadene skal bustader og publikumsretta handel og tenesteyting vere prioritert. Det skal leggjast til rette for fortetting i områder som allerede er bygd ut, og der eksisterande infrastruktur kan nyttast. Utbygging i tettstadene skal vere konsentrert rundt områder der det er etablert gode tilbod til mjuke trafikantar og kollektivtilbod. Spesielt i tettstaden Manger kan det opnast for ei meir urban utbygging med høg utnyttingsgrad. Det er eit mål at fortettingspotensialet i tettstadene skal nyttast, og at arealet ikkje vert bygd ned med plasskrevjande tiltak og låge byggehøgdar.

Fortetting i Manger sentrum har vore forvaltningspraksis i tidlegare Radøy kommune. Ved å gje utbyggjar høve til å auke opp frå 7 til 10 bueiningar støttar ein opp om praksisen knytt til fortetting i Manger sentrum og utbyggjar får moglegheit til å ferdigstille Hesthaugen nord, samstundes som ein no har høve til å få etablert fortau og tilrettelagt fellesareal, samt rydda opp i tilhøva knytt avkøyrsla til hovudveg.

Reguleringsplanen har ikkje rekkefølgjekrav knytt til dette, og gjennom vilkår sett i dispensasjonsvedtaket kan ein no få dette på plass.

For at feltet fortsatt kan nytte eksisterande avkøyrsla har Vestland fylkeskommune sett vilkår om at avkøyrsla skal utbetrast. Avkøyrsla er i dag utflytande og ikkje klårt markert. Vestland Fylkeskommune skriv at avkøyrsla må strammast opp Dagens avkøyrsla er utflytande og treng gjerast noko smalare og gjere utforma svingradius meir markert.

Reguleringsplanen har regulert fortau langs den private delen av vegen i planområdet og ved avkøyrsla til hovudvegen. Vestland Fylkeskommune peikar på at det er viktig at dei mjuke trafikantane vert sikra gjennom at det regulererte fortauet vert bygd i samsvar med planen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette er siste trinn i utbygginga av Hesthaugen nord og det er no det er høve til å få på plass fortau, fellesareal og trygg avkøyrsla.

Når avkøyrsla etter Manger sentrum planen vert etablert vil det vere noko til hinder for å kople Hesthaugen til denne og vidare stenge dagens avkøyrsla i sør.

Ulemper ved å auke frå 7 til 10 bueiningar vil hovudsakleg vere knytt til noko auke i biltrafikk. Hesthaugen er sentrumsnært, med gangavstand til barnehage, skule, idrettsanlegg og forretningar. Dette er eit område der fortetting skjer svært nært Manger sine sentrumsfunksjonar og det treng ikkje føre til uforholdsmessig stor auke i biltrafikk.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene og dermed er vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan oppfylt.

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.

Lenke til innsyn: [Arkivsak 22/3466 - Byggesak GBNR 445/36 Manger nedre - rammeløyve for oppføring av 6-mannsbustad \(sing.no\)](#)

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslas etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Oversender uttale frå Vestland fylkeskommune	1771283
Uttale - dispensasjon og rammeløyve - oppføring av leiligheitsbygg - gbnr 445/36 Manger nedre	1768833
Søknad om rammeløyve for oppføring av 6-mannsbustad - gbnr 445/36 Manger nedre	1727063
Nabovarsel	1727040
Svar på Nabovarsel	1727041
Kvittering for nabovarsel	1727039
Situasjonsplan	1727042
Tegning Ny Fasade Hus D fasade vest og nord	1727043
Tegning Ny Fasade Hus D fasade øst og sør	1727044

Vedlagte saksdokument:

Tegning Ny Fasade Hus H fasade vest og nord	1727045
Tegning Ny Fasade Bodbygg II til Hus D	1727046
Tegning Ny Fasade Bodbygg I til Hus D	1727047
Tegning Ny Fasade Hus H fasade øst og sør	1727048
Tegning Ny Fasade Bodbygg til Hus H	1727049
Tegning Ny Plan Hus D plan 2. etg	1727050
Tegning Ny Plan Hus H plan 1. etg og snitt	1727051
Tegning Ny Plan Hus D plan 1. etg og snitt	1727052
Tegning Ny Plan Hus H plan 2. etg	1727053
VA-plan	1727057
Godkjent røyrleggjarmelding 6-mannsbustad - hus D	1727056
Erklæring om ansvarsett PRO UTF Kvalheim VVS AS	1727055
Erklæring om ansvarsett PRO UTF TAULE BYGG AS	1727054
Gjennomføringsplan	1727060
Vedleggsopplysninger	1727061
Anmodning om dispensasjon frå reguleringsbestemmelsar 2006	1727066
Dispensasjonssøknad reguleringsendring 2007	1727067
Dispensasjonssøknad - kart	1727065
Uttale vedr. avkjørsel til Hesthaugen og økt bruk av eksisterende avkjørsel - gbnr 445/36 Manger nedre	1733601
Foreløpig svar på søknad - gbnr 445/36 Manger nedre	1730347