



Navar Takst og Eiendom AS
Grønland 1
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3922 - 17/1174

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
26.01.2017

Dispensasjon og løyve til etablering av einebustad med sokkelleilighet - gbnr 202/161 Hjelmås

Administrativt vedtak. Saknr: 015/17

Tiltakshavar: Sasa Misur
Ansvarleg søkjar: Navar Takst og Eiendom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad med sokkelleilighet på eigedom gbnr. 202/161 Hjelmås. Det er opplyst at einebustad med sokkelleilighet vil ha eit samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 297 m² og bygd areal (BYA) ca. 230 m² inkludert 72 m² parkering. Utnyttingsgrad er opplyst til 10 % BYA, rekna ut frå tomtestorleik på 2360 m².

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløse og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Garasje må søkjast om i eiga sak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan – Helleåsen/planid.: 1263-19032007.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.12.16 og supplert 13.01.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar per 13.01.17. Dokumentasjon vart motteken ved e-post frå ansvarleg søkjar 13.01.17. Det vart i vedtak datert 20.01.17 gjeve løyve til påkobling til kommunal vatn- og avlaupsleidning.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Helleåsen/planid.: 1263-19032007 er definert som bustad.



Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 15 % BYA rekna ut i frå ei tomtestorleik for tomt 4 på 1590 m², tomtestorleik gjeve for tomt 4 i matrise i reguleringsplanen gjev ei grad av utnytting for tomt 4 på 14,5 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plassering av avkøyrsløp, plassering av bustad i høve eksisterande terreng, parkeringsplassar plassert i strid med regulert byggegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltaket har dermed avhengig av dispensasjon som omfattar:

- Innkjørsel til tomten
- Husplassering i forhold til eksisterande terreng
- Parkering på tomta
- Plassering av fremtidig garasje

I medhold til plan- og bygningslovens § 19.2 søkes om dispensasjon fra :

Reguleringsføresegner for Helleåsen

Plan-ID: 1263-19032007

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Saken gjelder søknad om dispensasjon knyttet til oppføring av bolig på ovennevnte eiendom.

Planlagt tiltak vil tilføre at boligen vil plasseres på en slik måte at tomten kan utnyttes i forhold til terreng og byggegrenser og det medfører justering i forhold til føresegner og reguleringsplan for følgende endringer:

- Husplassering. Huset er plassert i terrenget, hvor en forholder seg til de terrenginngrep som er i føresegner § 0.4. Terrenget på tomte er skrående og gir utfordringer for plassering av bolig i henhold til føresegner. Husets midtre del vil ha en høyde fra nåverende terreng til møne på 7,80 meter, som er 0,3 meter mer enn grensen som er satt i føresegner på 7,5 meter.
- Innkjørsel flyttes mot øst, en vil med å plassere innkjørsel som vist på situasjonskart, få mulighet til parkering innenfor byggegrense og imøtekomme kravene til 4 parkeringsplasser.
- Fremtidig garasje: eiendommen har ikke plass til fremtidig garasje slik tomtens beskaffenhet er per i dag, i henhold til føresegner. Derfor er garasje ikke inntegnet på situasjonskartet. Dersom høyspent linje blir lagt i jordkabel, kan denne østre delen av tomten benyttes til fremtidig garasje.

Det er forståelse av at tiltaket slik det er omsøkt, vil tilfredstille kriteriene for at det kan vurderes å gi dispensasjon.

En gjennomføring av tiltaket slik det er planlagt, vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponering for området, eller i konflikt med allmenhetens interesser.

Naboene er varslet jfr. Pbl.§21-3 nabovarsel

Dispensasjon søkes med begrunnelse i at føresegnene formålsbestemmelser ikke blir tilsidesatt ved omsøkt tiltak. Fordelene må anses som større, enn ulempene i en samlet vurdering.

Det er ved utarbeidelse av tiltaket foretatt skjønsmessige vurderinger av arealutnyttelsen i området og i den forbindelse en avveining av ulike interesser.

Bolig er planlagt med god estetisk utforming og plassering der hensyn til planlagt omkringliggende bebyggelse og området karakter er ivarettatt.

Det vesentlige momentet i dipensjonsvurderingen må være at de angjeldende er mindre avvik fra føresegnene, ikke tilsier noen åpenbare behov for endring av føresegner.

Vurderingen av omsøkt dispensasjon fra føresegner skal gis, må knyttes til spørsmål om hvor vesentlig avviket er. Jo større avvik, desto større grunn til å kreve reguleringsendring, ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen.

Avviket som ligger til grunn for dispensasjonssøknaden kan ikke sies å være stort og det er således ikke grunn til å anta at hensynet bak planbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Samtidig som fordelene ved dispensere fra «føresegner», klart overstiger ulempene.

For søknad i heilskap vert det vist til vedlegg B1 til søknaden, dagsett 19.12.16.

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.11.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå planlagt bustad vist til å vere i tråd med regulert byggegrense og over 4 meter til nabogrense. Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 16,8 meter. Med omsyn til plarkeringsplassar mot søraust så er desse til dels plassert i strid med regulert byggegrense som følger yttergrense sikringssone høgspennttrasé.

Det er søkt om topp mønehøgde på om lag kote + 66. Det er søkt om planeringshøgde på kote +60.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn- og avlaupsleidning den 20.01.17 i sak nr. 16/3918.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Felles køyreveg i planområdet er godkjent i sak 14/1712. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest på omsøkte tiltak må det ligge føre bruksløyve/ferdigattest på teknisk anlegg fram til tomt 4 (P400 jf. vedlagt lengdeprofil)

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det er søkt om dispensasjon frå plassering av avkøyrsløp synt på plankart.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak. Vi gjer merksam på at oppføring av garasje på eigedomen truleg vil krevje søknad om dispensasjon frå grad av utnytting.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp. 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 søker 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), jf. pbl. § 29-5.

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 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 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, 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Tiltaket krev at det vert gjeve dispensasjon frå mønehøgde i høve eksisterande terreng, plassering av parkeringsplassar i strid med regulert byggegrense og justert plassering av avkøyrsløse. Det er og søkt om dispensasjon med omsyn til plassering av framtidig garasje.

Slik vi les reguleringsføregrna §§ 1.1.2 og 1.2 for tomt 4 så skal det ved søknad om løyve til tiltak, på situasjonsplan, dokumenterast at eigedomen har biloppstillingsplass/garasje (eigen parkering og evt. parkering for utleigedel). Det at ein for den aktuelle eigedomen ikkje har planlagt garasje utløyser ikkje behov for dispensasjon. Det er på innsendt situasjonsplan synt 4 parkeringsplassar på eigedomen.

Med omsyn til plassering av parkeringsplassar er 2 av parkeringsplassane plassert mot søraust på eigedomen plassert utanfor regulert byggegrense synt på gjeldande plankart for tomt 4, den regulerte byggegrensa følg grense for fareområde høgspenline. Plassering av nemnde parkeringsplassar ligg 4 meter frå eigedomsgrense til gbnr. 202/161, og vil ikkje være til hinder korkje for frisktone i eigen avkøyrsløse eller drift- og renovasjon av felles køyreveg i området.

Det er og søkt om dispensasjon frå høgde topp møne i høve eksisterande terreng. Det er i søknad opplyst at høgde topp møne i høve eksisterande terreng på eigedomen vil verte om lag 7,8 meter medan det for tomt 4 er sett ei maks mønehøgde i høve eksisterande terreng på 7,5 meter. Det er i prosessen fram mot søknad om løyve til tiltak på eigedomen vore gjort forsøk på god terrengtilpassning. Eigedomen er stor med skråande terreng som gjer den utfordrande å bebygge grunna reglar i føresegn for å avgrense store og tunge terrenginngrep.

Avkøyrsløse til eigedomen er vist på gjeldande plankart for eigedomen, det er søkt om dispensasjon for å flytte avkøyrsløse lenger mot sør-aust på eigedomen. Det er av søkjar opplyst at prosjektert plassering av avkøyrsløse er ein følgje av å stette parkeringsdekkning for eigedomen.

Kommunen legg til grunn at plassering av bustaden har betydning for planering av tun aust for bustaden og at dette og vil ha innverknad på plassering av avkøyrsløse med tanke på høgdeforskjeller mv. plassering av avkøyrsløse slik som regulert vil vere plasskrevjande med omsyn til areal som då vil gå med for å få rett stigningstilhøve på avkøyrsløse.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at søkjar si vurdering. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå mønehøgde på omsøkt bustad, parkeringsplassar plassert i strid med regulert byggegrense og plassering av avkøyrsløse til eigedom gbnr 202/161 er oppfylt. Ein finn at reglane det vert dispensert frå ikkje i vesentleg grad vert sett tilside.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Helleåsen/planid.: 1263-19032007, regulert avkøyrsløse, regulert byggegrense og mønehøgde på 7,8 meter (kotehøgde møne på kote + 66). Dispensasjon gjeld for oppføring av einestad med sokkelhusvære og tilhøyrande anlegg.

Vi vil tilrå at ansvarleg søkjar kontaktar BKK med omsyn til plassering av parkeringsplassar i høgspennttrasé.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av einestad med sokkelleilighet på eigedom gbnr. 202/161. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.09.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 20.01.17, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med godkjent reguleringsplan.
4. Veg skal opparbeidast i samsvar med løyve i sak 14/1712 datert 08.10.14.
5. Avkøyrsløse til eigedom gbnr. 202/161 skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100.

Før det vert gjeve mellombels ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltak på eigedom gbnr. 202/161 skal det ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkobling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget i sak 14/1712 datert 08.10.14.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltak godkjent i sak 14/1712 datert 08.10.14 fram til P400 jf. vedlagt kart.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. Førretak 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.: 16/3922

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 helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Lengdeprofil veg 1

Kopi til:

Sasa Misur

Lyngveien 17

5914

ISDALSTØ

Mottakrar:

Navar Takst og Eiendom AS

Grønland 1

5918

FREKHAUG