



Ing Taule As
Kvassnesvegen 33
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3960 - 17/7956

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
13.03.2017

Løyve til oppføring av einebustad gbnr 196/170 Midtgård

Administrativt vedtak. Saknr: 104/17

Tiltakshavar: Daniel Patryk Sobieraj
Ansvarleg søkjar: Ing Taule As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 153,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 142 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 12,3 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid og leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrslø, 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 byggegrense mot veg.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.12.16 og supplert 19.01.17.

Sakshandsamingsfrist

Frist for handsaming av søknad er 12 veker, med opptil 4 veker i tillegg der saka må sendast på høyring til anna mynde.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Midtgård/Leknes er definert som bustad .

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot veg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Søknaden gjelder dispensasjon fra følgende byggebestemmelser og/eller byggeforskrift.

Viser til tiltak som nevnt over og søker herved dispensasjon i høve til veglovas § 29 gjeldande plassering av bustad nærmare enn 50 meter frå riksveg.

Begrunnelse for søknaden.

Gnr/bnr 196/170 ligg i eit regulert og allereie utbygd bustadfelt, kor eit av dei oppførte nabohusa (gnr/bnr 196/137) òg ligg innanfor 50-metersgrensa.

Dette i seg sjølv gjev at føremonene er større enn ulempene ved å innvilga dispensasjon i dette tilfellet, etter vår meining.

Utdjupande dispensasjonssøknad gnr/bnr 196/170

Det føreligg altså søknad om dispensasjon frå veglovas §29 gjeldande plassering av bustad nærmare enn 50m frå riksveg. Som tidlegare nevnt i vårt svar på uttalen frå SVV, datert 19.01.2017, er denne tomta regulert til bustad via reguleringsplanen «Midtgård-Leknes gnr/bnr 4» frå 2007. Det er vår klare oppfatning at den «strengte haldninga» som SVV no tilrår burde vore tillempa undervegs i planprosessen, og ikkje no. Tiltakshavar i dette tilfellet er ein privatperson som i god tru har kjøpt og betalt for ei tomt i eit regulert bustadfelt.

Deler av nabobustaden på gnr/bnr 196/137 ligg og innanfor 50-metersgrensa ifht avstand frå riksveg, slik det kjem fram av revidert situasjonsplan som var sendt inn samstundes med svaret til SVV (19.01.2017). Det vil difor vera ei klår forskjellshandsaming om kommunen no vel å ikkje gje dispensasjon, då prinsippet om likhet for lova må gjelde.

I den opprinnelige byggjesøknaden er det og lagt ved støyrapport frå Multiconsult som syner at krava til støynivå både innomhus og utomhus er tilfredsstillande for det omsøkte tiltaket.

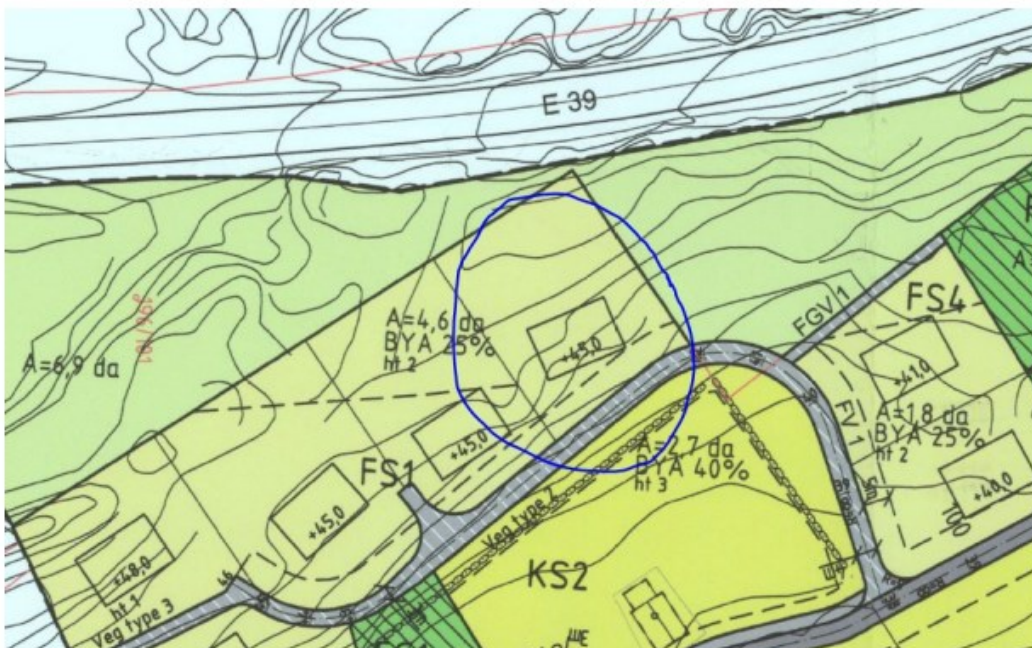
Ansvarleg søker meiner difor at føremonene ved å gje dispensasjon vil vera større enn ulempene og at dispensasjon difor bør gjevast her.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå statens vegvesen den 19.01.17:

Kva saka gjeld:

Søknaden gjeld oppføring av bustad på gnr. 196 bnr. 170 i Lindås kommune. Eigedomen er regulert til bustad gjennom reguleringsplan «Midtgård / Leknes gnr. 196 bnr. 4» (2007). Det er søkt om løyve til å oppføre bustad 41 meter frå vegmidte til E39. Plankartet har plassert ein bustad på tomta, men denne ligg innanfor byggjegrænse langs veg.



Del av reguleringsplan Midtgård / Leknes gnr. 196 bnr. 4 (2007). Omsøkt tomt er markert. Byggjegrense mot veg er synt som stipla line.

Saksgang:

Lindås kommune er planmynde og avgjer søknader om dispensasjon frå godkjent plan. Statens vegvesen har rett til å uttale seg i saker som vedkjem vårt saksområde. Vi har og klagerett i slike saker. Nedanfor følgjer ein uttale du kan legge ved søknad om dispensasjon som sendast til Lindås kommune.

Uttale:

Det omsøkte tiltaket ligg i eit område som er avsett til bustadføremål jf. reguleringsplan for «Midtgård / Leknes gnr. 196 bnr. 4» (2007). I dette tilfellet er tomta slik vi tolkar det både regulert til bustad, samstundes som den ligg innanfor byggjegrensa langs E39.

Både plankart og føresegner seier noko om byggjegrense langs veg. Den generelle byggjegrensa langs riksveg var 50 meter målt frå vegmidte i 2007 når planen vart godkjent. Vi legg til grunn at det er denne byggjegrensa som syner på plankartet. Planen har også eigne føresegner som seier noko om byggjegrense langs veg: §3.2 Byggjegranser «Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa langs veg som er vist på planen. Generelle byggjegranser gjeld der byggjegranser ikkje er vist.....».

Tiltaket ligg langs E39 som har haldningsklasse 1 jf. "Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i Region vest (2013–2016)". Det vil mellom anna seie at vegen er ein svært viktig hovudveg med nasjonal og regional funksjon. Det skal då leggest til grunn ei svært streng haldning ved søknad om dispensasjon.

Det er søkt om å oppføre bustad 41 meter frå vegmidte. Det er i tillegg synt garasje på tomte om lag 29 meter frå vegmidte. På kartet som er vedlagt søknaden er det også teikna inn ei «byggjegrense» som ligg om lag 18 meter frå vegmidte.

Forutan bustaden er også garasje og parkering omfatta av tiltak som treng dispensasjon frå byggegrensa. I dette tilfellet er det også aktuelt med tiltak mot støyskjerming. Vi rår difor til at det vert utarbeidd ein fullstendig søknad med kart som syner alle nødvendige tiltak som må på plass for å få tomta byggeklar. Først då kan vi ta endeleg stilling til søknaden.

Det er satt i gang planarbeid for å utgreie alternativ for ny E39. På sikt kan traseen verte lagt om i område. Dette er likevel veldig uvisst og langt fram i tid. Dagens situasjon må leggest til grunn når søknaden vert vurdert.

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.
Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.
Det er søkt om topp golv på kote ca. + 45 og mønehøgde på kote ca. + 52,5. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 45.

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 avlaup.
Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 09.01.17 i sak nr. 16/3851

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Etter reguleringsføresegnene skal løyve til avkjørsle handsamast i samband med byggesaka.

Situasjonsplanen viser avkjørsle og oppstillingsplass for 2 bilar. Oppføring av garasje inngår ikkje i byggesøknaden og må søkast om i eiga sak.

Terreghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, 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), 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 tilsidesett. 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at området er regulert og eigedommen er avsett til bustad. Tiltaket er i tråd med føremålet og det må påreknast at arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan har vurdert kva områder som er eigna for bustadbygging og ikkje. Den aktuelle eigedommen har ikkje innteikna byggegrense mot E39. Det er difor innhenta uttale frå vegstyresmakt vedrørande tiltaket. I uttalen er det tilrådd ei restriktiv linje i forhold til vurdering om dispensasjon kan innvilgast. Som konsekvens av uttalen har søkar tatt vekk søknad om garasje då denne kjem endå nærare europavegen enn huset. Avstand frå bygning til veg vert då 41 meter. Kommunen er samd med vegmynde i at ei streng haldning må leggjast til grunn og at vesentleg lemping på byggegrensa ikkje er aktuelt.

I dette høvet meiner kommunen at bygging med avstand ned til 40 meter likevel kan tillatast. Bakgrunnen for dette er at området er regulert og eigedommen er sett av til bustad. I tillegg ligg det føre støyrapport som seier at tiltaket er innanfor krava med tanke på støynivå innandørs og på uteareal sett av til oppholdsareal.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot veg er oppfylt.

Private rettar

Kommunen legg til grunn at det ligg føre vegrett til privat veg fram til offentleg veg.

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, jf. pbl. § 29-2

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av einebustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i **eitt-trinn** for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 28.11.16 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 09.01.17, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 28.11.16.
4. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med punkt 3.4 i reguleringsføresegnene
5. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.
6. Før det vert gjeve ferdigattest må følgjande ligge føre:
 - a. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
 - b. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 - c. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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 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.: 16/3960

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar 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

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Daniel Patryk Sobieraj
Statens vegvesen

Naustvegen 18 5136
Region vest 6863

MJØLKERÅEN
LEIKANGER

Mottakarar:
Ing Taule As

Kvassnesvegen 33 5914

ISDALSTØ