



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1028 - 18/15267

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
10.05.2018

Løyve til oppføring av tilbygg/påbygg til bustad - gbnr 134/340 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 215/18

Tiltakshavar: Lene Kristin Vikøren Rikstad
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult 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 tilbygg/påbygg til einebustad med sekundærhusvære på gbnr 134/340 Hilland. Tiltaket har eit bruksareal oppgitt til 53,6 m² omfattar etablering av carport i første høgda og to soverom i andre høgda. Utnyttingsgrada er opplyst til 35,7 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrava i reguleringsplanen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.03.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.03.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vindkallen, med planID 09062006, er definert som byggeområde for bustadar. Eigedomen ligg innanfor delområde BF7. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 1.3 som gjeld rekkefølgekrav. Det er sett rekkefølgekrav til mellom anna utbyggingstakt, utbyggingsavtale, VA-plan, T-kryss mellom RV-565 og avkjøringa til Hillandfeltet, gang- og



sykkelveg langs o_V1 og felles køyrevegar, gang- og sykkelvegar, parkeringsareal, leikeplassar og uteopphaldsareal for dei ulike delfelta.

Det er søkt om dispensasjon for rekkjefølgjekrava i § 1-3 i skriv datert 02.03.2018. Søkjar skriv:

Formåla med rekkjefølgjekrava er å sikre at tiltaka innan planområdet skjer på ein koordinert og hensiktsmessig måte. Vidare skal vilkåra sikre at utbygginga skjer ut frå ei samla vurdering av dei omsyna som gjer seg gjeldande på den aktuelle staden.

Tiltaket det vert søkt om løyve til, vil ikkje tilføre eksisterande bustad ei endring som kan seiast å stille vilkår til rekkjefølgjekravet på anna måte enn då bustaden vart oppført i 2013/2014. Tiltaket vil i seg sjølv vera innanfor dei føringar som ligg i planen, jf. utnyttingsgrad, mønehøgde og takvinkel.

Det vert vist til vedtak av 08.10.2012 ref. 2011/2494-0-24048/2012, frå Lindås kommune om gitt dispensasjon frå reguleringsføresegnene og rekkjefølgjekrava i reguleringsplanen for Vindkallen § 1.3. I dette vedtaket vart det i høve søknad om løyve til tiltak om oppføring av bustad på gjeldande eigedom, gitt dispensasjon frå samlege rekkjefølgjekrav.

Kravet til at det skal føreligga ein utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggjar, byggjer på omsyna om at ein skal sikre ei kontrollert utbygging i eit pressa område samstundes som infrastrukturen vert ivaretatt. I nemnte vedtak vart det gitt dispensasjon frå rekkjefølgjekravet, då gjeldande bustad ligg i eit allereie opparbeidd bustadfelt. Rekkjefølgjekravet er meint for framtidig utbygging, og ein dispensasjon vart her sett på som minimalt skadelidande for utbyggingsavtalen og bustadbyggingsprogrammet.

Kravet til godkjent VA-plan vart gitt dispensasjon frå, då bustaden kunne kople seg på eksisterande avlaupsanlegg. I vedtaket vart det lagt til grunn at omsyna som ein ny VA-plan skulle ivareta, ikkje vart skadelidande dersom det vart gitt dispensasjon frå rekkjefølgjekrava i det tilfellet. Bustaden er per i dag tilknytt offentleg kloakk og vassverk, og tiltaket vil ikkje endre desse forholda.

Kravet om utbygging av T-krysset mellom RV-565 og Hilland vart i nemnte vedtak gitt dispensasjon frå, på bakgrunn av at kravet frå Statens Vegvesen var meint for framtidig utbygging, ikkje for det allereie regulerte feltet på Hilland og Vindkallen. Kommunen fann at det var opparbeidd naudsynt veganlegg for det regulerte området, og meinte eksisterande veganlegg gav tilstrekkeleg trafikktryggleik. Det vart vidare presisert at omsyna til trafikktryggleiken ikkje vart skadeliden i vesentleg grad dersom det vart gitt dispensasjon frå gjeldande rekkjefølgjekrav, og at fordelen var klart større enn ulempene.

Tiltaket vil ikkje auke trafikkpotensialet i feltet utover dagens situasjon. Tiltaket påverkar ikkje talet bueningar på eigedomen, og vegen vil soleis ikkje få auka belastning.

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon, meiner ein at ein dispensasjon vil vera minimalt skadelidande for rekkjefølgjekrava sine formål, og dei ikkje vert «vesentlig tilsidesatt» jf. pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Ein finn ingen nemneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stade, bør den private byggeinteressa vera tilstrekkeleg til å seie at fordelen med dispensasjon er klart større enn ulempen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Statens Vegvesen og planavdelinga i kommunen.

Statens vegvesen har gjeve uttale i skriv datert 26.04.2018. Vegvesenet skriv mellom anna:

«Rekkjefølgjekravet i § 1-3 gjeld etablering av rundkøyring i krysset til Hillandsfeltet frå

fylkesveg 565. Ved bygging av eksisterande bustad har Lindås kommune i 2012 gjeve dispensasjon frå det same rekkjefølgjekravet.

Statens vegvesen har vurdert søknaden og finn at tilbygg/påbygg som det no er søkt om ikkje vil føre til vesentleg trafikkauke utover situasjonen i dag og det er heller ikkje lagt opp til auke av talet på bustadeiningar på eigedomen.

Rekkjefølgjekravet er primært retta mot ny utbygging og i mindre grad mot mindre utbygging av eksisterande bustader.

Statens vegvesen vil difor kunne akseptere at det vert gjeve dispensasjon i dette tilfellet.»

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 05.03.2018.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan med unntak av ein parkeringsplass som er plassert delvis i strid med byggegrensa. Administrasjonen vurderer at det er tilstrekkeleg plass for parkering av 3 bilar på eigedomen, men set krav om at det ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest vert send inn revidert situasjonsplan som viser at tilstrekkeleg parkering kan skje innanfor byggegrensa.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket er tilknytt kommunalt vass- og kloakkanlegg. Omsøkte tiltak medfører inga endring av eksisterande situasjon.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Eigedomen har godkjend avkjøringsløyve til offentlig veg. Omsøkt tiltak medfører inga endring av eksisterande situasjon. Situasjonsplanen viser 3 parkeringsplassar.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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.

Omsynet bak rekkefølgebestemmelsane er å styra utbyggingstakta og å sikra felles infrastruktur innanfor planområdet slik at kvar enkelt eigedom har tilstrekkeleg tilkomst, vassforsyning og avløpsløyning og at planlagde fellesareal er ferdigstilt før bustadane vert tekne i bruk.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av tilbygg/påbygg til eksisterande bustad som vart godkjend oppført i 2013. Tiltaket vil etter administrasjonen si vurdering, ikkje koma i konflikt med rekkefølgebestemmelsane i § 1.3 som i hovudsak er retta mot ny utbygging innanfor planområdet og ikkje etablering av nye tiltak på eksisterande bustadeigedomar. Det vart gitt dispensasjon for rekkefølgekrava i planen i samband med handsaminga av søknad om oppføring av bustad på eigedomen.

Omsøkt tiltak er knytt til eksisterande bustad og vil ikkje medføre auka bruk. Eigedomen er allereie tilknytt offentleg vass- og kloakkanlegg og har godkjend avkjøring. Tiltaket er i tråd med fastsett utnyttingsgrad og krava til uteopphaldsareal og parkering er stetta. Administrasjonen kan ikkje sjå at krava som er sett i rekkefølgebestemmelsane vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at rekkefølgekrava i hovudsak er retta mot ny utbygging i området og at krava i lita grad vil gjera seg gjeldande for omsøkte tiltak. Det er vidare lagt vekt på at tiltaket det er søkt om vil gje ein tenleg bustad i tråd med tiltakshavar sine ønskje. Administrasjonen vurderer at føremonene ved tiltaket er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå rekkefølgekrava 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, 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 plan- og bygningslova § 12-4 (rettsverknaden av reguleringsplanen)når det gjeld rekkefølgekrev i § 1.3 for oppføring av tilbygg/påbygg til eksisterande bustad på gbnr 134/340.

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.03.2018, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.**

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

- 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**
- 2. Oppdatert situasjonsplan som viser 3 parkeringsplassar plassert innanfor byggjegrensa.**

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 klaga over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera 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.

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

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Lene Kristin Vikøren Rikstad
Statens vegvesen Region vest

Vardane 19 A
Askedalen 4

5911
6863

ALVERSUND
LEIKANGER

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN