



Hammar-Kameratane AS
Hella 60
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/772 - 18/17845

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

Dato:
02.07.2018

Løyve til oppføring av bustad - gbnr 102/121 Vabø

Administrativt vedtak. Saknr: 281/18

Tiltakshavar: Silje Elise Haukøy og Roger Johan Sætran
Ansvarleg søkjar: Hammar-Kameratane 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 bustad med utleigehusvære på gbnr 102/121. Bruksarealet (BRA) er opplyst opplyst til å vera 314,6 m² og bygd areal (BYA) 177,3 m². Utnytingsgrad er opplyst til 19,46 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø og parkeringsareal. Andre tiltak som kan vera vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld mønehøgde og plassering av mur i strid med byggjegrænse, samt frå TEK10 § 13-12 for dagslysfaktor for rom til varig opphald.

Det vert elles vist til søknad mottatt 05.03.2018, supplert 23.04.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.04.2018 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 Vabø bustadfelt gbnr 102 bnr 8, 50 og 66 er definert som byggeområde for frittliggjande småhusbusetnad. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA. Maksimal mønehøgde er oppgitt til kote + 29,50.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen sin bestemmelse om mønehøgd og plassering av mur i strid med byggjegrænse samt frå TEK10 § 13-12 for dagslysfaktor for rom til varig opphald.

Det er søkt dispensasjon frå regulert mønehøgd med slik grunngjeving:

Reguleringsplanen opnar for 3 etasjar og utleigebustad.
Tomten eignar seg godt til dette, då ein høg bustad på denne tomten vil vere med å dempe fjellet i bakkant og er ikkje til sjenanse for nokon.
Nabo tomt 102/66 er planert på +20, for å få eit naturleg skilje mellom tomtane og for å begrense skjæringa i bakkant er planeringshøgda satt til +20,8.
Dette fører til att ein får topp mønehøgde på 30,5.

Det må såleis søkjast om dispensasjon frå krav til mønehøgde frå +29,5 til +30,5

Å senke bustaden lenger ned i terrenget vil ikkje vere tilrådeleg, då ein vil få mykje meir terrenginngrep og høgare skjæring i bakkant.
Det vil og føre til ei "grop" i terrenget mellom nabo og fjellet i bakkant.

Meiner med dette at omsynet bak høgane i reguleringsplanen ikkje vert tilsidesett og att fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggjegrænse for plassering av mur med slik grunngjeving:

For best mogleg å kunne utnytte tomten og få gode avslutningar ynskja det att støttemur søraust på tomta til dels vert plassert utanfor byggjegrænse.
Det søkjast difor om dispensasjon frå regulert byggjegrænse når det gjeld støttemur i søraust.
Høgda på muren utanfor byggjegrænse vert på det høgste maks 2,2m, ikkje nærare grænse enn 1m, dette er klarert med nabo i skjema «nabofråsegn».
Det er og klarert att det kan gjerast endringar på denne sida, så lenge høgde og avstand ikkje overskridast.

Det er søkt om dispensasjon frå Teknisk forskrift TEK10 § 13-12 for dagslysfaktor for eitt soverom i underetasjen, med slik grunngjeving:

På soverom 1 i leilighet i underetasje er det på grunn av carport ikkje tilstrekkeleg dagslysfaktor. Vindauget er så bredt som mogleg, og når det gjeld høgda tel berre areal 80cm over golvet, så eit høgare vindauge vil ikkje hjelpe heller.
Søker difor om dispensasjon frå krav til daglysfaktor berre for dette rommet.
Vindauget tilfredstiller krav til rømming.

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

Søknad om løyve til tiltak med søknad om dispensasjon frå regulert mønehøgd er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Etter send søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot naboeigedom for oppføring av mur og søknad om dispensasjon frå teknisk forskrift for dagslysfaktor er ikkje nabovarsla. Admininstrasjonen legg ansvarleg søkjar si utgreiing av dette forhold til grunn, og krev ikkje ytterlegare varsling av naboar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.09.2017.

Det er søkt om overkant golv i underetasjen på kote ca. + 20,80 og mønehøgde på kote ca. + +30,50. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 20,70/+23,10.

Vatn og avløp (VA)

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

Eigedomen har privat vassforsyning og skal knytast til kommunalt avløpsanlegg. Det ligg føre skriv frå Ørnetua vannverk som bekreftar at eigedomen gbnr 102/121 har rett til å kopla seg til det private vassverket.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt avløpsanlegg i skriv datert 19.04.2018 i sak 18/1217.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 24.05.2018.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/ garasjeplassering for 3 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasjeplassering 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 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. Det er søkt om dispensasjon frå byggtknisk forskrift ,TEK10 § 13-12, når det gjeld dagslysfaktor for eitt soverom i underetasjen,

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 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 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.

Mønehøgde

Føremålet med å regulera tomteutnytting, volum og høgde for bygingar er mellom anna å sikra ei forsvarleg utbygging ut frå området sin karakter og å avgrensa ulempene for naboar. I dette tilfelle krev tiltaket dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld fastsett maksimal mønehøgde. Det er søkt om å heva mønehøgda frå kote + 29,5 til + 30,5.

Å auke mønehøgda med ein meter i regulert område er i utgangspunktet uheldig. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at vi i denne saka kan tilrå å heva mønehøgda slik omsøkt. Bakgrunnen for dette er at terrenget bak bustaden stig og ny mønehøgde vil ha liten innverknad på soltilhøve og utsikt for tilgrensande naboar. Det er vidare lagt vekt på at området bak bustaden er regulert til friområde og vil verka som ein buffer i forhold til bygingar lenger bak og at det ikkje ligg føre merknader frå naboar.

I vurderinga av føremoner og ulemper er det lagt vekt på søkjar si utgreiing i forhold til planeringsnivå. Føremonene vert vurdert større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon er vurdert oppfylt og dispensasjon for regulert mønehøgde vert gitt slik det er søkt om.

Byggjeregrensa

Det er søkt om dispensasjon for plassering av delar av støttemur i strid med regulert byggjeregrense mot naboeigedom. Byggjeregrensa som er sett i reguleringsplanen samsvarar med det generelle avstandskravet i plan- og bygningslova § 29-4 og omsyna bak vil vera samanfalle. Føremålet med byggjeregrensa er å ivareta brannvernomsyn, samt sikra lys og luft mellom bygg og ein viss avstand mellom bygg på naboeigedomar.

Omsøkte dispensasjon gjeld ein mindre del av støttemur som skal førast opp på eigedomen. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyn byggjeregrensa skal ivareta vert sett til side ved at ein del av støttemuren vert plassert i strid med byggjeregrensa.

I vurderinga av føremomer og ulemper har administrasjonen lagt særleg vekt på at berre ein del av muren som er plassert i strid med byggjeregrensa, at nabo har gitt samtykke og tiltaket vil gje eit tenleg uteområde for eigedomen. Føremonene vert vurdert å vera større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon er stetta og dispensasjon for plassering av mur vert gitt slik det er søkt om.

TEK10 § 13-12 dagslysfaktor

Det følger av plan- og bygningslova § 29-5 at «Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

Krav til dagslysfaktor følger av byggt teknisk forskrift, TEK10, § 13-12 andre ledd, der det mellom anna står at «rom forvarig opphold skal ha vindu som gir tilfredstillende tilgang på dagslys».

Søknaden om dispensasjon frå dagslysfaktoren gjeld eitt soverom i utleigedelen. Kravet til daglys lar seg ikkje oppfylla på grunn av omsøkt etablering av carport med terrasse oppå på nordvestre fasade av bustaden. Det er opplyst at vindauga oppfyller krav til rømning. Søknaden om dispensasjon er ikkje grunnlagt.

Omsynet bak dagslyskravet er å sikra at rom som vert bruk til varig opphald skal vera sikra tilgang på dagslys. Dagslyskravet er satt fordi lysforhold har stor verdi for mennesket si helse og trivsel. Soverom er rekna som rom for varig opphald.

Omsøkt carport på fasade mot nordvest får verknad for daglysfaktoren for både soverom og stove/kjøkken i utleigedelen av bustaden. Søknaden om dispensasjon omfattar berre soverom og ein legg til grunn at kravet til dagslysfaktor er oppfylt for andre rom i utleigedelen.

Regelverket er utforma med den hensikt å sørge for at byggverk har tilstrekkeleg kvalitet. Soverom er ikkje det rommet ein oppheld seg mest i og manglande dagslysfaktor får følgeleg ikkje størst verknad for dette rommet. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at å gje dispensasjon frå dagslyskravet ved etablering av ny bustad verken er nødvendig eller ønskjeleg. Krava kan oppfyllast ved mindre endring av tiltaket.

Etter ei samla vurdering er administrasjonen av den oppfatning at å gje dispensasjon for dagslyskravet slik det er søkt om vil setja omsynet bak bestemmelsen vesentleg til side og kunne føra til ei uheldig utvikling. Vilkår for å gje dispensasjon er ikkje til stade. Søknad om dispensasjon frå TEK10 § 13-12, dagslysfaktor, vert avslått.

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.

Konklusjon

Søknaden om etablering av bustad med utleigehusvære vert godkjend på vilkår av at tiltaket oppfyller krav i teknisk forskrift, TEK10. Det må sendast inn reviderte teikningar og/eller situasjonsplan som viser at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK10. Vi gjer merksam på at større endringar av tiltaket kan krevja at det vert søkt om endring av gitt løyve.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) når det gjeld mønehøgde og byggjegrænse for oppføring av bustad på gbnr 102/121 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert søknad om dispensasjon frå teknisk forskrift, TEK10, når det gjeld krav til dagslys, avslått.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn for etablering av bustad på gbnr 102/121 på følgjande villkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.09.2017, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 19.04.2018.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 24.05.2018.
4. Tiltaket skal prosjekterast i samsvar med krav fastsett i teknisk forskrift. Oppdaterte teikningar/situasjonsplan som viser at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK10 skal sendast inn. Eventuelle større endringar av gitt løyve kan krevja at det vert søkt om endring av gitt løyve.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg kloakkanlegg
2. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
3. 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.: 18/772

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:

| | | | |
|--|------------------|------|--------|
| Roger Johan Sætran | Hestegjerdet 9 A | 5955 | LINDÅS |
| Silje Elise Haukøy | Hestegjerdet 9 A | 5955 | LINDÅS |
| Silje Elise Haukøy og Roger Johan Sætran | Hestegjerdet 9 A | 5955 | LINDÅS |

Mottakarar:

| | | | |
|----------------------|----------|------|--------|
| Hammar-Kameratane AS | Hella 60 | 5936 | MANGER |
|----------------------|----------|------|--------|