



Bolig & Eiendom AS
Stølen 26
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/450 - 18/27033

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
06.09.2018

Dispensasjon og endringsløyve for tomannsbustad - gbnr 123/102 Risa

Administrativt vedtak. Saknr: 463/18

Tiltakshavar: Bolig og Eiendom

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Løyve til oppføring av tomannsbustad vart gjeve 29.11.2016 i administrativt vedtak nr.569/16. bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 324,6 m² og bygd areal (BYA) ca. 147,2 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 31,64 % BRA. Godkjent høgdeplassering er OK golv i underetasjen på kote 24,7 og topp møne på ca kote 31,8.

Søknad om endra plassering til OK golv i underetasjen på kote 25,5 og topp møne på ca kote 32,6 avslått 06.12.2017 i administrativt vedtak nr. 581/17, der konklusjonen var at hevinga med 80 cm var i strid med reguleringsplanen.

Søknad om dispensasjon for endra plassering vart motteken 24.04.2018, med heving 65 cm i forhold til godkjent plassering. Tomta er planert og bakre del av grunnmuren mot terreng er oppført.

Denne tabellen viser kva det har vore søkt om på eigedommen:

Søknad motteken	vedtak	1. etasje	2. etasje	Topp møne	Endring
22.07.2016	Godkj 29.11.2016	+ 24,7	+27,5	+31,8	
Endr. 10.11.17	Avslag 06.12.2017	+ 25,5	+28,3	+32,6	Opp 0,8 m
Dispsøkn. 24.04.18	Denne søknaden	+25,35	+28,15	+32,45	Opp 0,65 m
Tidlegare godkjent på tomta – ikkje realisert:					
24.10.2007	Godkj 29.10.2007	+25,00	+27,5	+32,6	

Det vert elles vist til søknad motteken 24.04.2018 og supplert 02.05.2018 og 04.09.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var motteken 24.04.2018. Naboane vart varsla i rekommandert brev sendt 02.05.2018, og fristen for merknad gjekk ut 16.05.2018.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.05.2018, og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne datoen. Fristen var 08.08.2018

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rissundet er definert som bustad . Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 2.3 som omhandlar bygningstype tilpassa tomta.

§ 2.3 Bustadane kan oppførast i 1 høgde. Kommunen kan i visse høve gje løyve til 1 høgde + loftsetasje. Der terrengforhold tilseier det, kan det oppførast bygningar i 1 høgde + underetasje. Bustad med ein etasje pluss innreidd loft kan ha mønehøgde opp til 8,5 m

og gesimshøgde opp til 4,5 m. Bustad med ein etasje pluss underetasje delvis under terreng kan ha mønehøgde opp til 6,5 m og gesimshøgde opp til 4,5 m. Høgden skal vere målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Det er søkt dispensasjon i brev datert 18.04.2018

Søkar hevdar primært at tiltaket framleis er i samsvar med reguleringsplanen, men søker om dispensasjon frå reguleringsføresegnen § 2.3 dersom kommunen krev det.

Bakgrunnen for hevingen av bygget, er først og fremst å sikre bedre tilkomst. Situasjonen i dag er at bygget ligger for lavt i forhold til eksisterende terreng og vei slik at innkjørselen blir for bratt. Ved å heve bygget noe, kommer en nærmere nivået på vei som igjen sikrer bedre adkomst til tomten. Massene som tilføres vil utelukkende bli brukt til å heve terreng mellom veien og huset. Ved å tilpasse tiltaket på denne måten sikrer en minimale terrenginngrep samtidig som terrenget rundt boligen opprettholdes i stor grad. Det vises i denne forbindelse til terrengprofiler innsendt i forbindelse med endringssøknaden.

Fordelene ved å godta det omsøkte tiltak er at en får et funksjonelt bygg som utnytter de eksisterende forhold på tomten på en god måte. Nivåhevingen får begrenset innvirkning på omgivelsene. Uansett vil fordelene ved å tillate tiltaket være store, ettersom adkomst til tomten forbedres betraktelig. Videre får en utnyttet tomten bedre ved at bruksarealet økes. Tiltakshaver får således utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse.

Etter dette mener vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt og at dispensasjon derfor må gis.

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. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Tiltakshavar opplyser at nye profil vart sendt ut med nabovarsel 02.05.2018, sjølv om desse ikkje kom inn til kommunen før 04.09.2018.

Det ligg føre slik merknad frå eigarane av gnr. 123/69:

Me kan ikkje sjå at tilkomst til tomta/bygget, at vegen vert for bratt, skal vere god nok grunn til å gje dispensasjon. Om ein fylgjer reguleringsplanen vil bygget rett nok liggje noko lågare enn eksisterande veg, men etter vår meining ikkje slik at dette på noko måte vil skape vanskar for tilkomst.

Me meiner det er særskilt viktig å fylgje reguleringsplanen, særleg når det pågår ei tung utbygging av byggjefeltet med mange 2-manns- og 4-mannsbustader. Desse bygga er store og bryt allereie med den eksisterande busetnaden med mange einebustader. Me er ikkje imot dei nye bustadane, men meiner at dersom det vert gjevne dispensasjon(ar) vil dette kune føre til uheldig visuell endring av byggjefeltet, med store, ruvande bygg.

- og frå eigarane av gbnr 123/71 og 249:

Har på nytt mottatt nabovarsel på dette planlagde bygget. I søknaden vert det argumentert sterkt for at tiltaket vil vera i tråd med reguleringsplanen med hensyn til byggehøgde. Det er ikkje dette som er saka, saka er kva nivå dette vert rekna ut frå. I dette tilfellet er det snakka om å heva nivået så mykje over opprinneleg terreng at det på ingen måte kan koma inn under punktet om at der terrengforholdet tilseier det kan det oppførast bygningar med underetasje. Som naboar til tomta vil me frårå at slik dispensasjon vert gitt og at reguleringsplanen vert etterlevd også når det gjeld opprinneleg terreng.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad berre pr telefon. Tiltakshavar opplyser at det ikkje er nokon nye moment i forhold til tidlegare merknader i saka som kom inn ved søknad om heving av bygget.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.04.2018 og profil datert 02.05.2018.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

er ivareteke, sjå administrativt vedtak nr.569/16 av 29.11.2016.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg, jf administrativt vedtak nr.569/16 av 29.11.2016.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, tilkomst, 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

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

Administrasjonen har vore på synfaring på plassen og vurdert forholda.

Moment som talar mot dispensasjon:

- Plasseringa er i strid med reguleringsplanen
- Dispensasjon kan skapa uheldig presedens
- Naboar meiner at bygget vert høgt og ruvande

Moment som talar for dispensasjon

- Det vart i 2007 gjeve dispensasjon for tomannsbustad med topp møne på kote + 32,6
- Heving med 65 cm i forhold til godkjent høgdeplassering gjev ikkje vesentlege auka ulemper for naboane og nærmiljøet
- Godkjente profil viser under 1 m heving av terrenget framfor bygget – nye profil viser 1 – 1,5 m heving

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at heving av bygget med 65 cm ikkje vil gje vesentlege auka ulemper for naboar og nærmiljø og at det tidlegare har vore godkjent tomannsbustad med om lag same høgdeplassering på denne tomte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegnene sine reglar for val av bygningstype i forhold til terrengforholda på tomte.

Nabomerknad

Bygget kan verka stort og ruvande, sett frå nedsida, og parkering/avkjørsle kunne truleg ha vore løyst utan å heva huset. Men totalt sett gjer ikkje 65 cm heving ten store skilnaden for nærmiljøet.

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve

Vedtaket etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Tiltaket ligg i eit delvis utbygd regulert felt. Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for endra høgdeplassering av tomannsbustad i samsvar med søknad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert søknad om endring av løyve for oppføring av tomannsbustad godkjent på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.04.2018 og profil datert 02.05.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Elles gjeld vilkåra i løyve datert 29.11.2016, administrativt vedtak nr 569/16.**

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/450

Lenke til innsyn i saka:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016000450&

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

Før det kan reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Føresegner Rissundet
Plankart Rissundet
Kotehøgder i søknad på gbnr 123/102 Risa
20714102A02 - HOVEDPLAN OG SNITT
20714102A03 - FASADER OG SNITT
20714102A12 - TERRENGPROFIL
20714102A11 - TERRENGPROFIL
20714102A10 SITUASJONSPL
Kvitteringsliste nabovarsel - gbnr 123/102 Risa
Kvittering nabovarsel
Merknad til nytt nabovarsel - gbnr 123/102 Risa
Merknad til nytt nabovarsel - gbnr 123/102 Risa
Søknad om dispensasjon - gbnr 123/102 Risa
Rissundet illplan

Kopi til:

Dag Unnar Mongstad Fylkesmannen i Hordaland Leif Erik Gullanger Lillian Vabø Mongstad	Postboks 7310	5020	Bergen
------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	------	--------

Mottakarar:

Bolig & Eiendom AS	Stølen 26	5911	ALVERSUND
--------------------	-----------	------	-----------