



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1318 - 19/27372

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

Dato:
13.09.2019

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av bustad - gbnr 202/157 Hjelmås

Administrativt vedtak. Saknr: 509/19

Tiltakshavar: Geir Styve
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen 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 eienbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 143 m² og bygd areal (BYA) ca. 134 m². Utnytingsgrad er opplyst til 10,2 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkøyrsløp og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå § 1.2 i føresegna til planen mønehøgde i høve til eksisterande terreng.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.05.19 og supplert 12.08.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Stadfesting på motteken søknad vart sendt til ansvarleg søkjar i brev at dato 03.06.19. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 11.07.19. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 12.08.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Helleåsen/planid.: 1263-19032007 er definert som bustadføremål, tomt 12 .

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 15 % BYA.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå føresegna til planen §1.2 mønehøgde i høve til eksisterande terreng. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

(...)Gjeldande reguleringsplan

Aktuell tomt er merka som nr.12 i gjeldande reguleringsplan for Helleåsen (Plan-ID: 1263-19032007). I planføresegnene framgår det at tomta skal halde seg innanfor ei mønehøgde på maks.7,5m målt frå eksisterande terreng. Her ser vi at vi dessverre har gjort ein feil i søknad om løyve til tiltak, då dette grunnlaget har utgangspunkt i mønehøgde målt frå bearbeidd («nytt») terreng.

Søknad om dispensasjon

Generelt

Plan –og bygningslova stiller to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilgast. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelser fastsett i eller i medhald av denne lov. Det kan settast vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyn bak føresegna det blir dispensert frå, eller omsyn i lova sin formålsbestemmelse, blir vesentlig sett til sides.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det kan ikkje dispenserast frå sakshandsamingsregler.

Ved dispensasjon frå lova og forskrifter til lova, skal det leggast særlig vekt på dispensasjonen sine konsekvenser for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Omsøkt tiltak

Tiltaket gjeld oppføring av ny einebustad med tilhøyrande avkøyrsløp og utomhusanlegg. I søknad om byggeløyve, framgår det at tiltaket er løyst innanfor gjeldande plankrav – bortsett frå påpeikt mønehøgde. Dvs. at krav til bygd areal (%BYA), fyllingshøgde i høve til naturleg terreng, omsyn til tilkomst i -og utanfor bustaden, samt takvinkel på huset er vist i tråd med planføresegnene. Dette syner at tiltaket, i alle fall langt på veg, har dei kvalitetane som ein søker å oppnå i reguleringsplanen.

Søker sin vurdering av dispensasjonssaka

Reguleringsplanen er utforma med strame rammer med svært liten margin – sett i høve til at ein her skal handtere bygning i varierende terreng. Tabellen under § 1.2 i planføresegnene sett i samband med § 0.4 (terrenghandsaming), er nærmast umogleg å kombinere dersom ein ikkje har ein helt flat tomt som utgangspunkt. Dei fleste tomtane i dette området er ikkje heilt flate, og det skal ikkje store inngrepet til før det resulterer i ein skilnad på 1,2m mellom naturleg –og tilpassa terreng. På dei tomtane der husplasseringa krev terrenginngrep tilsvarende 1,2m, vil ein av tabellen i § 1.2 miste tilsvarende bygnings- /mønehøgde. Dette fører til at ein i desse høva anten ikkje kan byggje hus med 2 etasjar, eller at takvinkelen blir redusert. Når det gjeld vinkel på taket, så er dette også «låst» i planen til helning på mellom 27 -og 45 grader (§ 1.2.2).

Føresegnene opnar opp for vurdering av angitte kotehøgder for OK golv i 1.etasje, men dette hjelper lite når mønehøgda er talfesta målt frå eksisterande terreng. Etter vår meining har ikkje eksisterande terreng noko å seie for inntrykket av bustaden på tomta så lenge fyllings -og/eller skjæringshøgda på tomta er gitt, og fulgt. Når huset er oppført, så er det det «nye» terrenget som blir oppfatta som basen for huset. Dersom huset skulle plasserast i ei grop, så ville jo ikkje inntrykket av mønehøgda vore knytt til eksisterande terreng 1,2m under golvet på huset. Dette verkar kanskje

som ei teoretisk problematisering av rammene i reguleringsplanen, men det er i prinsippet slike potensielle problemstillingar ein møter når føresegnene, etter vår meining, er uheldig formulert.

Huset som er planlagt på tomta er ikkje spesielt stort eller ruvande, men framstår som eit vanlig bustadhus etter dagens standard. Huset ligg med «ryggen» mot eit høgdedrag som medverkar til at ein unngår silhuettverknad når ein ser bygningen frå vest og frå sør. Det er ikkje motteke nabomerknader til tiltaket, sjølv om mønehøgda ligg over det som er definert i reguleringsplanen.

Avsluttande kommentar

Vi er klar over at vi ikkje kan skrive eller argumentere oss bort frå at vi i denne saka må søke om dispensasjon for tiltaket, slik det er planlagt. Når det er sagt, så håper vi å ha fått fram fornuftige moment som bidrar til eit positivt vedtak for denne dispensasjonen. Innvilga dispensasjon har inga verknad på helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge, og vil etter vår meining heller ikkje ha negative konsekvensar for korkje etablerte eller framtidige bustader i naboområdet.

Det blir søkt om fritak frå nabovarsling av dispensasjonssøknaden. Dette begrunner vi med at det ikkje er gjort endringar på tiltaket etter at det vart nabovarsla, samt at det ikkje er registrert merknader i samband med denne varslinga.

Vi håpar med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon i saka til at søknad om dispensasjon kan handsamast.(...)

For søknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

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 Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Søknad om dispensasjon er ikkje nabovarsla, ansvarleg søker har i brev datert 09.08.19 vurdert at søknad om dispensasjon ikkje er naudsynt å nabovarsle då naboar er varsla om tiltaket i seg sjølv. Kommunen legg ansvarleg søker si vurdering til grunn. Det vert ikkje kravd ytterlegare nabovarsling jf. pbl § 21-3 2.ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.04.19. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Tiltaket er plassert i samsvar med byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv 1.etg. på kote ca. + 56,65 og mønehøgde på kote ca. + 64,04. Ut i frå innsendt teikningsmateriale er planlagt planeringshøgde rundt bustaden på om lag kote + 56,4.

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 vass – og avløpsanlegg.

Det må søkast kommunen ved Tekisk drift om påkoblingsløyve.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrse. 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

iltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

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

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.

Føresegna til planen har bestemmelsar knytt til mønehøgde og korleis denne skal målast. Av tabell i § 1.2 i føresegna går det fram at bustad på tomt 12 skal ha maks mønehøgde på 7,5 meter målt frå eksisterande terreng.

Det er søkt om dispensasjon frå høgdebegrensinga i planen. Omsynet bak høgdebegrensinga og terrengtilpassinga i planen er å avgrense terrenginngrep og ivareta utsikt for den eksisterande bustetnaden i området ved å halde den nye bebyggelsen høvevis låg og unngå store oppfyllningar av terreng.

For søknad om dispensasjon i heilskap viser vi til dokument i saka. Ansvarleg søker har i søknaden stilt opp følgjande vurdering av tiltaket:

- Etter vår meining har ikkje eksisterande terreng noko å seie for inntrykket av bustaden på tomta så lenge fyllings -og/eller skjæringshøgda på tomta er gitt, og fulgt. Når huset er oppført, så er det det «nye» terrenget som blir oppfatta som basen for huset.
- Huset som er planlagt på tomta er ikkje spesielt stort eller ruvande, men framstår som eit vanlig bustadhus etter dagens standard. Huset ligg med «ryggen» mot eit høgdedrag som medverkar til at ein unngår silhuettverknad når ein ser bygningen frå vest og frå sør.
- Innvilga dispensasjon har inga verknad på helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge, og vil etter vår meining heller ikkje ha negative konsekvensar for korkje etablerte eller framtidige bustader i naboområdet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på ansvarleg søker si vurdering. Det ferdige bygget vil ikkje framstå som ruvande, huset får ingen silhuettverknad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 1.2 i føresegna med omsyn til mønehøgde er oppfylt. Ein finnn at omsyna som bestemmelsen skal ivareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følge av omsøkt tiltak.

Det er i Plan- og miljøutvalet den 19.06.19 i sak 19/409 gjeve dispensasjon frå rekkefølgekrev i reguleringsplan Helleåsen § 2.1.1.1 og forståing av kor mange bueiningar som kan etablerast i feltet før fv 391 skal vere utbetra. Omsøkt bustad vert bueining nr. 12 av 16 i feltet.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søker si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

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.

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. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Privatrettslege tilhøve

Ved kontroll av tinglyste rettigheter for gbnr. 202/157 kan vi ikkje sjå at det er tinglyst vegrett for eigedomen over gbnr. 202/3. Ved eventuelt sal av eigedomen må dette sikrast.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå § 1.2 i føresegna til reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 mønehøgde (kotehøgde møne c+ 64,04) i høve til eksisterande terreng i samband med søknad om etablering av ein bustad på eigedom gbnr. 202/157.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av ein bustad på eigedom gbnr. 202/157. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.04.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må ligge føre løyve til påkobling seinast ved søknad om igangsetting.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Omsøkt bueining vert nr. 12 av totalt 16 i feltet jf. vedtak i plan- og miljøutvalet 19.06.19 i sak 19/409.

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 klagt 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.: 19/1318

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
rådgevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Geir Styve	Hjelmåsen 37	5915	HJELMÅS
Geir Styve	Hjelmåsen 37	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
--	------------	------	----------