



Ing.Taule AS
Kvassnesvegen 33
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/406 - 15/24775

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
26.08.2015

Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av einebustad med garasje - gbnr 172/197 Hopland

Administrativt vedtak. Saknr: 355/15

Tiltakshavar: Hopland Utviklingsselskap AS
Ansvarleg søkjar: Ing. Taule AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad og garasje med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere 193,0 m² og bygd areal (BYA) 193,0 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 27,0 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon om bygging utanfor regulert byggegrense, samt dispensasjon utover regulert utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad motteke 22.04.2015 og supplert 23.04.2015, 18.05.2015, 23.06.2015 og 11.08.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar 23.06.2015. Dokumentasjon vart motteke frå ansvarleg søkjar same dato og 11.08.2015.



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.08.2015. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for «Seim skule med utbetring av Fv 402» med planid 1263-201007 er definert som bustadområde.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense og utnyttingsgrad.

Det er søkt dispensasjon frå regulert byggegrense med slik grunngjeving:

*«Vedkomande utnyttingsgrad vil vi grunngjeve det som nemnd nedafor.:
Føresegnene § 3.3.3 slår fast at utnyttingsgraden BYA er 20%. Tomten er smal og terrenget er skrånande. Ved å byggje huset i to høgder ville dermed utearealet være lite bruksvenleg grunna nivåforskjellen. Vi har søkt om dispensasjon for bustad på eitt plan samt garasje. Dette gir BYA 27% som vist i skjema for ytre rammer. Ved å byggje i to høgder ville ein lett komme opp i 200 m2 BRA som gir 28% utnyttingsgrad TU, men likevel ha BYA på 14% (100 m2 grunnflate på hus) . BYA vert 20 % med garasje på 40 m2 og hus på 100m2 grunnflate. Etter vårt syn er denne tomten svært lite eigna til bustad i to høgder og vi søker difor om dispensasjon frå kravet om utnytting.»*

Det er søkt dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad med slik grunngjeving:

«Del av bustad samt garasje som er i søre enden av tomten vil ikke påvirke utsikt eller være til annen sjenanse for naboer. Plassering av bolig og garasje gir en funksjonell utforming av utearealet. Støttemur i nord som vender mot fylkesvei er tenkt oppført som tørrmur og skråner fra byggegrense i topp og ut over denne i bunn. Det kan lages en loddrett mur i byggegrensen, men dette vil slik vi ser det gi en skjemmende effekt. Muren påvirker ikke siktforhold, ref. uttale fra vegvesenet vedlagt.»

Frådeling

Eigedomen vart oppretta gjennom at det vart gitt løyve til deling av eigedom gnr. 172 bnr. 37 i vedtak datert 12.02.2014.

Uttale frå anna styresmakt

Vegavdelinga i kommunen har henta inn uttale frå Statens vegvesen datert 18.05.2015 vedrørande søknad om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse i Lurevegen/FV 402. Her står det mellom anna:

«Statens vegvesen legg til grunn at kommunen set krav om at avkøyrsla skal vere ferdig opparbeidd av tiltakshavar, kontrollert og godkjent av Statens vegvesen før det kan gjevast igangsetjingsløyve for bustad, jamfør plan- og bygningslova § 27-4.»

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.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.02.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,0 meter frå garasjen, 4,23 meter frå bustadhuset. Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 12,5 meter frå bustadhuset.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv for bustadhuset på kote ca. + 27,0 og mønehøgde på kote ca. + 31,4. For garasjen er topp golv kote ca. + 29,6 og mønehøgde på kote + 27,5. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 26,6.

Jf. standard frå Statens kartverk «Plassering og beliggenhetskontroll», skal tiltaket plasserast innanfor vertikal toleranse som gjeld for områdetype 2.

Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om tilknytning til det kommunale vassverket og avløpsanlegget 11.08.2015. Det er ikkje gitt tilknytingsløyve pr. dags dato. Etter samtale med VA-avdelinga vert det vist til at godkjent tilknytning til det offentlege vass- og avløpsanlegget kan påreknast.

Eigedomen vil etter dette bli sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.
Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra tilkomst over privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Det ligg føre avtale om vegrett over gnr. 172 bnr. 1 datert 01.04.2015.

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Denne avkjørsla til FV 402 er pr. i dag ikkje kontrollert og godkjent av Statens vegvesen, jf. deira uttale datert 18.05.2015. For at eigedomen skal vere sikra tilkomst til offentleg veg i samsvar med pbl § 27-4, må godkjenninga frå Statens vegvesen ligge føre. Det vil ikkje kunne bli gitt igangsetjingsløyve til bygging av bustad før dette er på plass.

Situasjonsplanen viser garasje for 1 bil og oppstillingsplass.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og garasjeplassering samt 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.

Støy

Størsteparten av bustadhuset ligg innanfor gul støysone. Kommunen legg til grunn at støyproblematikken vert handsama som ein del av prosjekteringa av tiltaket.

Tekniske krav til byggverk

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

Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

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 dispenserast i fr  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 n r 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. Vilk ra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng 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.

I vedtaket om løyve til frådeling av eigedomen, datert 12.02.2014, går det mellom anna fram:

«Deling slik det er søkt om er såleis i strid med planen. Bygd areal (BYA) i planen skal vere 20%. Ved ei deling slik det er søkt om, vert BYA for dei ulike parsellane godt over 20%.»

Delinga i seg sjølv medførte at utnyttingsgraden for den eksisterande eigedomen gnr. 172 bnr. 37 vart overstigen. Denne gjenverande delen av gnr. 172 bnr. 37 er omfatta av same reguleringsplan som eigedomen det no søkast om er. Vidare står det også i delingsl yvet:

«Truleg må eit nytt hus på del 1 – tomta nærast skulen, plasserast utanfor tilrådd byggegrense. Dette kan og vere med å redusere tryggleiken. Miljø vert dårlegare n r tre bustadeiningar ligg tett inntil kvarandre, og tomtetilh va er slik at alle tiltak som skal gjennomførast vil r ke naboane meir eller mindre. Miljø vert og dårleg av at støy fr  vegen kjem tett inn på både hage og bustad.»

Omsynet bak utnyttingsgraden, er å setje ei grense for volumet som kan byggast og kva totalareal dette har innanfor eit gitt område eller ein gitt eigedom. Dette kan ha verknader for mellom anna infrastruktur, allmenne omsyn som til dømes å sikre ljøs, luft mellom bygga og gode uteareal, og ein vil sikre heilskap innan eit område, kor tett det skal utbyggast, og sikre områdekarakter og landskapskvalitetar.

Omsynet bak byggelinjer, er å sikre at bebyggelsen vert plassert innanfor dei regulerte byggelinene. Dette vil vere med på å sikre strøkskvalitet og ordna byggemønster, lys luft og openheit, terreng- og omgivnader. Einebustaden ligg i hovudsak innanfor dei regulerte byggelinene, mens garasjen i sin heilskap ligg utanfor. Muren ligg hovudsakleg innanfor byggelinene, mens fyllingsfoten ligg utanfor.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at overskridinga av utnyttingsgraden på 7% ligg innanfor same storleik som overskridinga for naboeigedom gnr. 172 bnr. 37 har. Eit anslag for denne naboeigedomen gir ein utnyttingsgrad på minimum 28%. Det omsøkte tiltaket vil difor ikkje skilje set ut samanlikna med den nærast samanliknbare eigedomen, og den einaste samanliknbare eigedomen innanfor same reguleringsplan. Reguleringsområdet vil med dette også vere ferdig utbygd. Vi finn også at uteopphaldsarealet har tilfredsstillande kvalitet.

Bygningsvolumet vil vere i same storleiksgrad som dei omkringliggende bustadhusa, men tiltaket skil seg ut frå dei andre bygga ved at det ikkje har kjeller og byggast opp med mur i det skrånande terrenget. Ein har også søkt å tilpasse seg byggelinene i størst mogleg grad. Bygginga av muren mot nordaust i dette tilfellet ca. 1 meter utanfor byggegrensa vil ikkje gå utover trafikktryggleiken mot FV 402. Garasjen er plassert utanfor byggegrensa mot sør, og vil ikkje ha negativ innverknad for FV 402. Vi finn heller ikkje at ulempene med bygging utanfor byggegrensa vil ha særskilte negative verkander for naboeigedomane innanfor denne reguleringsplanen. Etter ein særskilt vurdering i dette tilfellet, finn vi den omtalte løysinga tilfredsstillande.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå bygging utover regulert utnyttingsgrad og byggegrense.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Etter ei særskilt vurdering i dette tilfellet finner vi at tiltaket etter kommunen sitt skjønn har 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.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre dokumentasjon som syner bruksrett til veg og rett til avkøyrsløp til veg tilhøyrande gnr. 172 bnr. 1. Dette dokumentet må vere tinglyst før det blir gitt igangsettingsløyve.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense og utnyttingsgrad for oppføring av einebustad med garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve rammeløyve for oppføring av einebustad med garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.02.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og godkjent situasjonsplan datert 20.02.2015. Det vil ikkje bli gitt igangsettingsløyve for bustadhuset før den regulerte avkøyrsla til fylkesveg 402 er godkjent av Statens vegvesen, jf. brev i saka frå dei, datert 18.05.2015.
3. Påkoplingsøyve for tilknytning til det kommunale vass- og avløpsanlegget må vere gitt før det kan bli gitt igangsettingsløyve.
4. Avtale om vegrett må vere tinglyst før det kan bli gitt igangsettingsløyve.
5. Muren det er søkt om skal førast opp med same teknikk og same type stein og steinstørrelse som den eksisterande muren som ligg mellom eigedomsgrensa og fortauet mot nordaust.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Ing. Taule AS	988 103 381	S	1	Søkjar
PRO	Ing. Taule AS	988 103 381	S	1	Arkitektur, grunn og terreng

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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, ver venleg og referer til saknr.: 15/406

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 føre 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.

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

- *Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.*
- *Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.*
- *Avkjørsle til offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.*
- *Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.*
- *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
6.1	Kartbasis	1 x 500,-	Kr 500,-
9.1.5	Dispensasjon frå plan	2 x 8 400,-	Kr 16 800,-
10.2.1	Basisgebyr bustad	1 x 13 700,-	Kr 13 700,-
10.2.9 a)	Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkjenning	1 x 1 000,-	Kr 1 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 32 000,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hopland Utviklingsselskap AS
Fylkesmannen i Hordaland

Lurevegen 158 5912
Postboks 7310 5020

SEIM
Bergen

Mottakarar:

Ing.Taule AS

Kvassnesvegen 33 5914

ISDALSTØ