

## Sakspapir

| Saksbehandler   | Arkiv                          | ArkivsakID |
|-----------------|--------------------------------|------------|
| Kjell Langeland | Gbnr - 76/103, HistSak - 13/12 | 16/9       |

| Saksnr   | Utvalg        | Type | Dato       |
|----------|---------------|------|------------|
| 048/2017 | Formannskapet | PS   | 06.09.2017 |

**Klage på vedtak i delegasjonssak 004/2017 rammeløyve for gnr 76 bnr 103. Dispensasjon frå regulerings føresegnene for Kyrkjeteigen.**

### Forslag til vedtak:

**Klage frå naboar ang. dispensasjon frå reguleringsføresegnene vert ikkje teke til fylgje.**

**Modalen kommune oppretheld sitt vedtak i delegasjonsak 004/2017**

**Saka vert oversendt fylkesmannen i Hordaland**

Nytt punkt

Nabomerknader i høve til avkjøring i kryss vert teke til følgje. Ein slik avkjørsle vil kunne skape ein uoversiktleg trafikksituasjon i eit område der det ferdast mange barn både i skuletid og på fritid. Ansvarlig søker må finne løysninga på utkjørsel langs stikkveg til 76/85 og 76/102

### Saksopplysningar:

#### Saksopplysningar:

Det har kome klage på delegert vedtakt i sak nr.004/2017

**Klage på vedtak i delegasjonssak 004/2017 rammeløyve for gnr 76 bnr 103. Dispensasjon frå regulerings føresegnene for Kyrkjeteigen.**

**Delegasjonssak nr.: 004/2017**

**Vedtak**

Kommunen gjev rammeløyve til etablering av bustadhus som vist på teikningar, kart og skildring mottatt 15.03.17, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

Kommunen gjev dispensasjon som omsøkt frå byggegrense jf pbl § 29-4 for bygningsdel som ligg mot parkeringsplass i aust.

Modalen kommune gjev ikkje dispensasjon frå byggegrense i nord mot kommunal veg.

Det vert gjev dispensasjon frå pkt 2.3.1 og pkt 2.3.2 reguleringsføresegner.

Det vert gjeve løyve til gesimshøgde på 8,9 m for dei to takoppletta.

Nabomerknader på plassering mot kommunal veg i nord vert teke til fylgje.

Andre merknader er ikkje teke til fylgje.

Det vert gjeve ansvarsrett som omsøkt.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

Bygning må trekkast fire meter frå grense mot kommunal veg i nord.

Før igangsettingsløyve vert gjeve, skal følgjande dokumentasjon vera sendt inn og godkjent av bygningsstyresmaktene:

Søknad om ansvarsrett på dei andre faga

Eventuelt reviderte teikningar

Før bruksløyve kan gjevast, må avkjørsel, veg og hovudleidning for vass- og avlaupsanlegg vera opparbeidd, jf. pbl § 18-1.

Tiltaket vert ikkje tillate satt i gang før det ligg føre løyve til igangsetjing.

Igangsetjingsløyve vert gjeve etter at fullstendig søknad etter pbl§ 21-2 femte ledd er sendt inn og kontrollomfang er definert.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

### **Søknaden**

Det vert søkt om rammeløyve for oppføring av eit bustadhus med carport. BYA 210,9m<sup>2</sup>.

Tomteareal 632,7m<sup>2</sup>.

Grad av utnytting 33,33%. Grad av utnytting i forhold til plan 33,33%.

Det vert søkt om dispensasjon frå byggegrenser, gesimshøgde og etasjetall.

### **Nabotilhøve og andre sine kommentarar**

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3, og det er registrert merknader frå Gnr. 76 Bnr.66, gnr. 76 bnr. 18, gnr. 76 bnr. 85, gnr.76 bnr. 86 og gnr. 76 bnr.102

Merknadene går i hovudsak på overskriding av byggegrense, overskriding av gesimshøgde,

etasjetall, trafiktryggleik, størrelse på garasje og innsyn.

### **Plangrunnlag**

Eigedomen vert omfatta av reguleringsplan for Kyrketeigen vedtatt 08.11.2000.

Reguleringsføresegner som det vert søkt dispensasjon frå:

**Pkt 2.3 1 I område mellom byggjegrænse og grænse for vegformål skal det ikkje oppførast noko som er til hinder for å nytta området til snø opplag.**

Det ver søkt om dispensasjon frå byggegrænse mot veg

### **Veg og tilkomst**

Tilkomst til kommunal veg.

### **Uteopphaldsareal og parkeringsløyvingar**

I Reguleringsføresegnene står det:

Pkt. 2.4.1 For kvart bustadhus skal det setjast av plass for garasje og i tillegg plass for oppstilling av minst ein bil.

Det vil vera liten plass i nord for parkering. Søkjar har også sagt seg villig å flytta huset 1 m mot søraust for å imøtekoma merknader frå naboar.

### **Visuell utforming**

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar.

Tiltaket si plassering skal koordinatutrekna, før utsetting av hus hjørne på tomta.

Det er søkt om dispensasjon PBL. § 29-4 byggegrænse. I nord mot kommunal veg ligg bygget Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

### **Tryggleik mot fare**

Ingen ras eller flomfare

### **Vatn- og avlaup**

Tilknytt kommunalt vatn og avlaup.

### **Dispensasjonar**

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er søkt om dispensasjon PBL. § 29-4 byggegrense. I nord mot kommunal veg ligg bygget 3 m fra byggegrensa, men det er fortsatt 4,5 m til vegskulder. Det vil fortsatt vera plass til vedlike hald av veg og brøyting vinterstid. Siktlinja for utkjøring vert ikkje hindra. Tiltakshavar er villig til å flytte tiltaket 1m mot sydaust, dersom det er ønskjeleg. I aust er bygget plassert 1,7 frå byggegrensa. Frå byggegrense til vegskulder 2,5m. Det vil ikkje vera fare for spreiiing av brann då det ikkje ligg bygg nærmare enn 8m. Tiltakshava opplyser at ein størst mogeleg samanhengande hage/ute plass.

Det er i forholdsvis lita tomt og ved å plassere huset slik det er gjort, medfører at det vert meir samla uteareal.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Det vert søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegnene i reguleringsplanen. I reguleringsplanen er maks etasjetall sett til 2 etasjer og maks gesimshøgde til 7 meter. Den om søkte bustaden har eit etasjetall på to etasjar , med loft over ca. 1/3 del av 2 etasje. Bustaden her ein gjennomgåande gesimshøgde på 5,9 m. I samband med loftet er det planlagt to tak opplett med eit innvendig golvareal på til saman 20m<sup>2</sup> og ei gesimshøgde på 8,9m. Høgda er den same som mønehøgda Takopplettet fører ikkje til at bygningen vert høgare.

For å få dei funksjonane som ein ynskjer i bygget har det vore naudsynt å gå i høgda.

Ulempene for naboane er mindre enn fordelane med å få utnytta tomte best mogeleg.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i PBL § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

### **Svar frå ansvarleg søkjar på merknader frå naboar.**

Syner til vedlegg frå ansvarleg søkjar på merknad frå naboar.

Plan- og bygningsstyremaktene har ikkje nokon kommentar til dei kommentarane ansvarleg søkjar har kome med.

## **Oppsummering og konklusjon**

Merknader frå naboar om plassering mot kommunal veg i mot nord vert tekk til fylgje.

Bygget plasserast fire meter frå grense i mot kommunal veg i nord.

Andre merknader få naboar vert ikkje teke til fylgje.

Fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Det vert gjeve rammeløyve etter PBL 20-1

Det vert gjev dispensasjon etter §19-2

### **Vidare saksgang:**

Naboar har klage på vedtaket innan klagefristen.

Det er ikkje i klagen kome fram nye opplysningar enn det som tidlegare er kome fram i merknader till nabovarsel.

Det var halde ei synfaring på tomta den 30.06.2017 til stades var ansvarleg søkjar representatar for naboar og Modalen kommune.

Sjå referat vedlegg 4.

Etter synfaringa ha tiltakshav gjeve meling til ansvarleg søkjar at dei ikkje vil endra på noko i søknaden.

Saka vert derfor lagt fram for formannskapet.

Administrasjonen rår til at vedtaket ikkje vert endra.

Saka vert send vidare til Fylkesmannen i Hordaland.

### **Vedlegg:**

**1. Kart og teikningar**

**2. Svar på merknader frå naboar ifbm. Byggesak på Gnr 76 bnr. 103**

**3. Klage på delegasjonsak 004/2017**

**4 Referat frå synfaring 30.06.2017**

## **Vedlegg:**

- 1. Kart og teikningar**
- 2. Svar på merknader frå naboer ifbm. Byggesak på gnr 76 bnr 103**
- 3. Klage på delegasjonssak 004/2017**
- 4. Referat etter synfaring 30.06.2017**

## **Formannskapet - 048/2017**

### **FOR - behandling:**

Sakshandsamar Kjell Langeland orienterte om saka. Formannskapet samde om å oppretthalde dei dispensasjonar som er gjevne i høve fasade og plassering på tomta, men at avkjørsel må flyttast til stikkveg. Ordførar kom med slikt framlegg til tilleggspunkt i vedtaket:

Nabomerknader i høve til avkjøring i kryss vert teke til følgje. Ein slik avkjørsle vil kunne skape ein uoversiktleg trafikksituasjon i eit område der det ferdast mange barn både i skuletid og på fritid.

Ansvarlig søker må finne løysninga på utkjørsel langs stikkveg til 76/85 og 76/102

Samrøystes vedteke.

### **FOR - vedtak:**

Klage frå naboar ang. dispensasjon frå reguleringsføresegnene vert ikkje teke til fylgje.

Kommunen gjev rammeløyveløyve til etablering av bustadhus som vist på teikningar, kart og skildring mottatt 15.03.17, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

Kommunen gjev dispensasjon som omsøkt frå byggegrense jf pbl § 29-4 for bygningsdel som ligg mot parkeringsplass i aust.

Nabomerknader på plassering mot kommunal veg i nord vert teke til fylgje. Modalen kommune gjev ikkje dispensasjon frå byggegrense i nord mot kommunal veg.

Det vert gjev dispensasjon frå pkt 2.3.1 og pkt 2.3.2 reguleringsføresegner. Det vert gjeve løyve til gesimshøgde på 8,9 m for dei to takoppletta.

Nabomerknader i høve til avkjøring i kryss vert teke til følgje. Ein slik avkjørsle vil kunne skape ein uoversiktleg trafikksituasjon i eit område der det ferdast mange barn både i skuletid og på fritid. Ansvarleg søkjar må finne løysninga på utkjørsel langs stikkveg til 76/85 og 76/102.

**Vedlegg:**

20170828154527