



Bolig og Eiendom as
Stølen 26
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3126 - 14/14129

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:
30.12.2014

Byggesak Gbnr 88/88 Sæbø ytre - Veg - dispensasjon og endring av løyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 308/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Sæbøvegen**
Tiltakshavar : Bolig og Eiendom as
Ansvarleg søker : Arkoconsult AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Det er i sak 285/12, datert 26.11.2012 gjeve løyve til opparbeiding av felles veg for Sæbøtunet. Det vert no søkt om endring av gitt løyve. Vegen er ferdigstilt, men avvik noko frå gjeldane reguleringsplan. Situasjonsplan som viser avvika er lagt ved søknaden og pga. av avvika vert det samstundes søkt om dispensasjon frå reguleringsplan Sæbø, planid: 12602011000600.

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.11.2014.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor reguleringsplanen for Sæbø.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt

Dispensasjon

Godkjenning av tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan Sæbø.

Det er søkt dispensasjon frå med slik grunngjeving:

«Formålet med å angi eksakt plassering av vegnett innanfor plan henger sammen med et ønske om å oppnå den mest tjenlige tilkomsten til tomter innanfor planområdet. I denne saken vil vi hevde at de bakenforliggende hensyn ikke blir tilsidesatt. Vegen, slik den nå er utformet, innebærer kun mindre avvik i forhold til plankartets anvisning. Vegen tilfredstiller kravene til bredde, stigning etc. og har etter vår mening, fortsatt en hensiktsmessig plassering innanfor planområdet. Det største avviket på vegen er hvor den et vist som tilkomstvei til gbnr. 88/89. Grunnen til dette avviket har en sammenheng med at vegen opprinnelig var ment som tilkomst til to tomter. Da disse tomtene ble slått sammen (til de som i dag er 88/99), ble det ikke lenger nødvendig med den planlagte traseen. Av denne grunn er vegen lagt rundt et eiketree som står der i dag og helt frem til gbnr. 88/99. På denne måten bevarer man eiketreet, samtidig som man sikrer beboerne tilkomst helt frem til boligen.

Av andre fordeler vil vi nevne at endringsøknaden og dispensasjonssøknaden er et ledd i ferdigstillelsen av Sæbøtunet boligfelt. De fleste boligene er avhengig av at det utstedes ferdigattest på vegen før det kan utstedes ferdigattest på boligene, jf. rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelsene. Gjennom dispensasjon og ferdigstilling av vegen får man avsluttet sakene i kommunen og beboerne slipper å forholde seg til stadig forlengelse av midlertidig brukstillatelse. Dette bør være i alles interesse. Vi ser ingen særlig ulempe med å tillate dispensasjon i denne saken.

Basert på det overfor nevnte finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. De bakenforliggende hensyn blir ikke vesentlig tilsidesatt og dispensasjon bør derfor gis.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo

Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan datert 24.04.2014, innmålt veg for F1, F2 og F4 i reguleringsplan for Sæbø.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Dispensasjon

Kommunen vurderer dette i hovudsak som eit mindre avvik. Kun for ein tilkomstveg til gbnr. 88/89 er avviket av noko storleik.

Det må her vurderast om reguleringsplanen vert vesentleg tilsidesett, samt om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Endringa vil ikkje ha negativ verknad for bustadene i området eller allmenn ferdsle.

Naboar er varsla og det ligg ikkje føre merknader til dispensasjonssøknaden.

Reguleringsplanar er som oftast vedteke før detaljprosjektering, og høveleg plassering i terrenget kan føre til minde endringar. Kommunen har særleg lagt vekt på at vegane vert tilpassa terrenget og omgjevnadane, og at avviket skjer inn i området som allereie er byggeområde etter plan. Det gamle eiketreet vert bevart i samsvar med reguleringsplanen.

Når der gjeld at fordelane med å gje dispensasjon må vera større enn å ulempene legg kommunen avgjerande vekt på at det er eit mindre avvik, utan negative konsekvensar, og at feltet no kan ferdigstillast.

Etter ei samla og konkret vurdering med bakgrunn i ovannemnde saksutgreiing finn kommunen å kunne gje dispensasjon som omsøkt.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.11.2014 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå arealføremål bustad (B1 i reguleringsplan for Sæbø) for mindre avvik i etablering av interne vegar.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 I vert det GODKJENT søknad om endring av løyve for etablering av interne vegar som omsøkt for oppføring følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan må være oppfylt.
 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 05.12.13 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	kr	9 200
Kode 10.2.8	Delt sakshandsaming	kr	<u>2 600</u>
	Totalsum	kr	11 800

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

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. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket førar med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve 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 søkjer stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det gjenstår mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillende tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

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 saksnr.: 14/3126

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Bolig og Eiendom as

Stølen 26

5914

ISDALSTØ

