



Siv Ing Rakner AS
Fantoftvegen 44
5072 BERGEN

Sakshands.: SIM Vår ref.: 17/1303-5 Dykkar ref.: Dato: 23.08.2017
Direktetlf.: 56327588 Arkiv:

Fullmaktsvedtak byggesak. Gnr. 42 Bnr. 103, Tomt A4, Kåravika. Revidert søknad om rammeløyve, bustad - Tiltakshavar: Spildepollen AS

DS-sak: 190/17

Vi viser til fullmaktsvedtak byggjesak den, 23.08.2017 der FBS. 190/17 vart handsama.

Faktiske opplysningar:

Føremål med tiltaket: Bygging av bustadhus - tomannsbustad

Samsvar med plan: Ja, i tråd med reguleringsplan gnr. 42 bnr. 2, Spildepollen bustadfelt
Plan id 1245-20120008 – men krev dispensasjon for utnyttingsgraden reguleringsplanen samt etablering av avkjørsle nr. 2 på tomta.

Kommunalteknisk anlegg:

Kommunen har gjeve løyve til opparbeiding av infrastruktur i FBS. vedtak 009/17 den 09.01.2017.

Lovgrunnlag:

Sund kommune har vurdert saka etter LOV 2008-06-27: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova), LOV 2009-06-19 nr. 100: Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfaldslova), Sund kommune sin gjeldande kommuneplan og reguleringsplan for gnr. 42 bnr. 2 Spildepollen bustadfelt.

Saksutgreiing:

Sund kommune har den 15.05.2017 motteke søknad om løyve til tiltak på gnr.42 parsell av bnr. 103, i delområde BF03 tomt A4. Tiltaket det er søkt om er bygging av bustadhus (tomannsbustad) i regulert bustadfelt.

Sjølv tiltaket (tomannsbustaden) er i samsvar med reguleringsplanen. Det er likevel naudsynt med dispensasjon her. Utnyttingsgraden er i plankartet sett til % BYA = 30 %, medan denne tomta får ei utnyttingsgrad på % BYA = 31,3 %. Det er i tillegg søkt om å få to avkjørsler til tomta.

Ansvarleg søkjar: Siv. Ing. Rakner AS (org. nr. 999319547)
Tiltakshavar: Spildepollen AS med fullmakt frå Vacuri A/S

Søknaden var mangelfull og er seinare supplert. Den 26.06.2017 og med søknad om dispensasjon den 10.08.2017. Den 23.08.2017 var søknaden komplett.

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1 (1) bokstav a. Plan- og bygningsmyndighetene skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikkje strider mot føresegn i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dersom tiltaket ikkje er i strid med slike føresegner, skal kommunen handsama saka, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 og tiltakshavar har krav på å få løyve til omsøkt tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-7 (1).

Planstatus

Område er regulert til byggjeområde frittliggjande småhus, konsentrert småhus, energianlegg, andre kommunaltekniske anlegg, uteopphaldsareal og leikeplass.

Reguleringsplanen

Det går fram av reguleringsføresegne for område BF 03 – frittliggjande småhusbusetnad blant anna at:

1. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve til bustader i planområdet skal omsøkt bustad ha godkjent tilkomst (§ 2.4.6).
2. Fleik1 må vera ferdig tilrettelagt før det vert gjeven bruksløyve for BF01, BF02 og BF03 (§ 2.4.7).
3. Felles uteopphaldsareal F-UA01 skal vera gjort tilgjengeleg for bruk, før det vert gjeve bruksløyve for BF01, BF02 og BF03 (§ 2.4.9).
4. Det er i § 2.5 gjeve krav til utforming av tiltaka.
5. Det er i § 2.6 stilt krav til universell utforming.
6. Avfall og overskotsmateriell skal transporterast til godkjent fyllplass (§ 2.7).
7. Det er sett krav om minst 100 m² uteopphaldsareal for tomannsbustader. Utforming av uteopphaldsarealet går fram av § 3.1.4.
8. Utnyttingsgrad er maks % BYA = 30 % i BF03.
9. Maks mønehøgde er satt til 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng (§ 3.1.6).
10. Maks gesimshøgde er 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng (§ 3.1.7).
11. Frittliggjande bustader skal ha minimum to parkeringsplassar pr. tomt.

Arealdisponering

Berekna tomteareal er oppgjeve til å vere på 608 m² og utnyttingsgraden på tomta vert % BYA = 31,3 % og krev såleis dispensasjon. Det er sett av eit MUA på 418 m².

Bustaden skal ha 2 etasjar og er oppgjeve med eit BYA på 154 m² og eit BRA på 244 m². Tiltaket skal ha 2 brukseiningar. Det er sett av 36 m² parkeringsareal på tomta. Dette er i samsvar med plan.

Plassering

Bustaden skal plasserast innanfor byggjegrensa som er vist i reguleringsplanen. Huset skal plasserast på planert terreng. Høgde topp golv er oppgjeve til å vere på kote +29,30 moh. Topp høgde møne er oppgjeve til å vere på kote + 36,00 moh.

Avkjørsle og veg

Tomta skal knytast til Fv. 201 via privat veg. Statens Vegvesen har i reguleringsplanen godkjent avkjørsla til Fv. 201. Tomta skal ha to avkjørslar og dette krev dispensasjon frå reguleringsplanen.

Dispensasjon

Det ligg føre søknad om dispensasjon frå utnyttingsgraden i reguleringsplanen og dispensasjon for etablering av ein ekstra innkjørslel til tomta. Grunngeving for dispensasjonen om utnyttingsgraden er at dette bygget ønskes likt som dei andre husa i feltet. Denne tomta er liten og utnyttingsgraden vert overstige med 1,3 % og utgjør om lag 7 m². Grunngeving for å anleggja to innkjørslar er at man da kan kjøre rett inn til parkering frå vegen og minimalt med kjøring på tomta. Det er att 418 m² med uteopphaldsareal sjølv om utnyttingsgraden vert utvida med 7 m².

Tilknytning til vass- og avlaupsleidning

Tomta skal knytast til offentleg vatn og avlaup. Det ligg ikkje føre førehandstilsegn frå Sund Vatn- og Avlaup A/S. Dette må liggja føre før kommunen kan gje igangsetjingsløyve.

Erklæring om rett til veg og leidningsnett

Det må ligg føre erklæring om vegrett og rett til å knyta seg til eksisterande vatn- og avlaupsnett.

Nabovarsling

Det er sendt ut nabovarsel til eigar av gnr. 31/179, 42/1, 42/10, 42/104, 42/105, 42/2 og 42/36. Det ligg ikkje føre merknader.

Gjennomføringsplan og ansvarsrettar

Det ligg føre gjennomføringsplan for tiltaket. Det ligg føre søknad om ansvarsrett frå:

Føretak	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Siv. Ing. Rakner AS	SØK	Ansvarleg søkjar	1	Ja
	PRO	Overordna ansvar for prosjektering	2	Ja

Vurdering:

Dispensasjon frå reguleringsplan

Ein reguleringsplan fastset «*fremtidig arealbruk for området (...) og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak nevnt i § 1-6.*», jf. plan og bygningsloven § 12-4 (1).

Vidare følgjer det av reglens andre avsnitt at «*[t]iltak etter § 1-6 (...) må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.*»

I dette høvet er det søkt om 2 dispensasjon frå reguleringsplanen.

1. Dispensasjon frå utnyttingsgraden frå 30 % til 31,5 %.
2. Etablering av to avkjørslar på tomta – for betre utnytting av tomta.

Det følgje av pbl § 19-2 (1) at «*[k]ommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*»

Etter plan- og bygningslova § 19-2 (2) skal det ikkje vert gjeve dispensasjon «*dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*» Vilkåra er kumulative, slik at

forvaltninga berre har rettsleg tilgang til å gje dispensasjon dersom begge vilkåra i regelen er oppfylt.

Grunnvilkåret for dispensasjon er at omsyna bak regelen det vert gjeven dispensasjon frå ikkje vert vesentleg sett til side. I tillegg skal det gjerast ei interesseavveging, der føremona ved tiltaket må vurderast opp mot ulempene. Etter § 19-2 må det ligg føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Etter forarbeida vil det normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå fortsatt gjer seg gjeldande med styrke. Det må gjerast ei konkret vurdering av kvar einskild sak.

Det går fram av forarbeida til lova at terskelen for å gje dispensasjon frå reguleringsplanar er høg. Planane har blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess. Dei er utarbeidd konkret og dei er vedtekne av kommunen sitt øvste folkevalde organ. Planane må difor ikkje undergravast som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

Det første spørsmålet i denne saka vert om omsyna bak utnyttingsgraden og den fastsette avkjørsle/innkjørsle til tomta i reguleringsplanen vert vesentleg sett til side, jf. § 19-2 (2) første setning, ved at utnyttingsgraden vert auka frå % BYA = 30% til 31,3 % og at det vert etablert ein avkjørsle til på tomta.

Ansvarleg søkjar grunnjev dispensasjon med at det er ønske om at denne bustaden skal være lik dei andre i feltet. Sjølv om tomta er liten er kravet til uteopphaldsareal oppfylt. Det er snakk om auka utnyttingsgrad på 1,3 % og dette utgjer 7 m² av tomta. Grunngeving for å etablere to avkjørslar på tomta er at dette er den beste løysinga for parkeringstilhøve for dei to bueiningane. Ved å ha ein ekstra avkjørsel hindrar ein at det vert bilkøyning over fellesarealet på tomta.

Å utvide utnyttingsgraden på tomta med 1,3 % eller 7 m² meiner rådmannen er uproblematisk. Det er i reguleringsplanen krav om 100 m² med uteopphaldsareal pr. tomt. På denne tomta er det 418 m² med uteopphaldsareal. Det er såleis rikeleg med uteopphaldsareal igjen på tomta. Ansvarleg søkjar hadde i utgangspunkt holdt seg innanfor grensa på 30% utnyttingsgrad. Det var i søknaden sett av 25 m² til parkeringsareal. Det er i reguleringsplanen ikkje oppgeve kva areal ein parkeringsplass skal ha, berre at det på tomtar for frittliggjande bustader skal vera 2 parkeringsplassar. Rådmannen gjorde ansvarleg søkjar merksam på at kommunen stilte krav om 18 m² pr. parkeringsplass. Ansvarleg søkjar valde å retta seg etter kommunen sitt ynskje. Dette resulterte i at utnyttingsgraden blei overstige med 1,3%. Ved å få større areal til parkering meiner ansvarleg søkjar det er mest hensiktsmessig å etablere ein ny avkjørsel på tomta slik at ein kjører direkte inn til denne bueininga i staden for å kjøre gjennom tomta og over uteopphaldsarealet. Dette er ein positiv utnytting av tomta.

Rådmannen finn at reguleringsplanen ikkje vesentleg vert sette til side om det vert gjeven dispensasjon som omsøkt. Tomta er i utgangspunktet liten, men ein har tilstrekkeleg med uteopphaldsareal på tomta. Ein etablerer ein ny avkjørsel som gjer at tomta vert betre utnytta og ein råkar ikkje ved uteopphaldsarealet på tomta.

Det neste spørsmålet vert om føremona ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. § 19-2 (2) andre setning.

I følgje lovforarbeida må det ligg føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Det må visast til relevante føremoner ved dispensasjonen. Føremona må vere tilstrekkeleg spesifisert og klart angitt, og dei må liggje innanfor rammene som vert sett i plan- og bygningslova.

Rådmannen meiner at omsynet til ei best mogeleg og naturleg utnytting av tomta talar her for at føremona ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla vurdering meiner rådmannen at føremona ved å gje ein dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vilkåra for å tildele dispensasjon i frå reguleringsplanen er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Krav til tilknytning og opparbeiding av veg

Etter gjeldande reguleringsplan skal tomtane i feltet ha åtkomst via veg som er open for allmenn ferdsel. Det går fram av reguleringsplanen kvar vegen skal gå. (f_KV01 er felles tilkomst for bustadane i planområdet). Køyrevegane i planområdet skal opparbeidast i tråd med plankartet.

Krav om tilknytning til hovudleidning for vatn og avlaupsanlegg

Det følgjer av pbl. § 18-1 første ledd bokstav b og c at grunn berre kan byggjast ut når hovudavlaupsleidning og hovudvassleidning «fører til og langs eller over tomt».

Samstundes kan kommunen gje løyve på vilkår av at det er godkjent forbindelse med hovudleidning for vatn og avlaup til tomt før omsøkt tiltak blir ferdigstilt jf. pbl. § 18-1 tredje ledd.

Krav til byggjegrund og miljøforhold:

I tråd med plan- og bygningslova § 28-1 kan; *«[g]runn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak».*

I søknad om er det ikkje oppgjeve at det kan vere fare eller vesentleg ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Rådmannen kjenner heller ikkje til at det er slik fare på denne plassen.

Naturmangfaldslova:

Prinsippa i naturmangfaldslova er vurdert opp mot Artskart og Naturbase, og det ligg ikkje føre forhold som er til hinder for tiltaket. Forholdet til naturmangfaldet er avklart gjennom reguleringsprosessen vil såleis ikkje få avgjørande betydning i denne saka

Tinglyst vegrett til tomta må liggja føre før det vert gjeven bruksløyve.

Vedtak:

På fullmakt vert det gjeven dispensasjon frå reguleringsplanen for utviding av utnyttingsgraden opp til % BYA = 31,3 % samt for etablering av to avkjørsalar på tomta. For grunngeving vises det til vurdering i saka. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Sund kommune gjev eigar av gnr. 42, bnr. 103, Tomt A 4 rammeløyve til oppføring av tomannsbustad og tilkomstveg slik innsendte kart og teikningar syner, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-1 og 21-4. Fylgjande føresetnad ligg til grunn for vedtaket:

1. Reguleringsplanen og reguleringsføresegne skal ellers verte fylgt.
2. Tiltaket skal plasserast slik innsendte kart og teikningar syner
3. Bustaden skal plasserast på ferdig planert terreng og topp høgde på møne skal ikkje overstige kote + 36,00 moh. jf. pbl § 29-4
4. Tomta skal knytast til fylkesveg 201 via privat veg som er opparbeida og open for alminneleg ferdsel. Det må liggja føre dokumentasjon frå Statens Vegvesen på at tilkomsten til feltet er godkjent.
5. Tomta skal knytast til offentleg vatn. Ved søknad om igangsetjingsløyve for oppføring av bustaden må det ligg føre førehandstilsegn (skjema C) frå Sund VA.
6. Før det vert gjeven igangsetjingsløyve må det liggja føre dokumentasjon på at det er foretatt geologiske undersøkingar, jf. reguleringsføresegnene § 2.4.3.
7. Ansvarleg søker har ansvar for at alle fagområda er dekke med ansvar.
8. Før kommunen gjev mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader etter pbl. § 21-10, skal avkjørsla, veg og hovudleidning for vatn- og avlaupsanlegg vera opparbeidd jf. pbl. § 18-1.
9. Søknadspliktige tiltak skal avsluttast med ferdigattest, som vert utstedt av kommunen når det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er bygd i samsvar med løyvet, jf. pbl § 21-10.
10. Dersom tiltaket ikkje er sett i gang seinast 3 år etter løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Løyvet fell også vekk dersom arbeidet stoppar i lengre tid enn 2 år. Fristane kan ikkje forlengast, jf. pbl. § 21-9.
11. Kommunen skal ha melding om når tiltaket vert sett i gang, jf. forskrift om eigedomsregistrering (matrikkelforskriften) § 60.
12. Koordinatar for plassering av tiltaket. Koordinatar skal leverast i koordinatsystem Euref89.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt til fylkesmannen for klagevurdering.

Alt røyrleggjararbeid skal utførast av autorisert røyrleggjarfirma som også er ansvarleg for at skjema "Søknad om tilkopling og utføring av sanitæranlegg" vert levert/sendt Sund vatn og avlaup AS før arbeidet vert påbegynt.

Tilknytingsavgift vatn og avlaup

Sund vatn og Avlaup A/S vil sende faktura for tilknytingsavgift vatn og avlaup.

Gebyr jfr. Sund kommune sitt gebyrregulativ

Dispensasjonsgebyr: Kr. 12.810,-
Byggesaksgebyr på Kr. 13.833,- vert ettersendt tiltakshavar.

Dette vedtaket kan påklagast jfr. forvaltningslova § 28 av alle som er part i saka, eller andre med rettsleg klageinteresse innan tre veker frå underretning om vedtaket er kome fram, eller vedkomande fekk kjennskap til vedtaket. Opplysningar om klagerett fylgjer vedlagt.

Vi gjer merksam på partane sin rett til å gjere seg kjend med dokumenta i saka i medhald av forvaltningslova § 18, jf. § 19.

Skulle De har spørsmål til saka, er de velkomen til å ta kontakt.

Med helsing

Ole-Karsten Midtgård
leiar

Sigrid Midttveit
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.

Kopi til:

Spildepollen AS	Fantoftvegen 44	5072	BERGEN
Sund Vatn og Avlaup AS	Midstegen	5382	SKOGSVÅG