



FJELL KOMMUNE

Plan- og utbyggingssjefen

Melding om vedtak

Delegert plan- og utbyggingssjefen - saknr.15/450

Byggmester Reidar Vallstad AS
Att. Terje avallestad
Klaivanevegen 3
5357 FJELL

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksh.- tlf.	Dato
	2015/78 - 14626/2015	Tonje Kyrkjeide Åsebø - 55 09 73 46	07.07.2015

Dispensasjon og løyve til oppføring av bustad på gnr 30/100 - Knappskog Tiltakshavar: Hellemyra AS

Delegert vedtak:

1. Plan og utbyggingssjefen gjev dispensasjon frå utbyggingsplan tillaten etasjetal for oppføring av einebustad på gnr. 30, bnr. 715.

Plan og utbyggingssjefen finn at det er grunnlag for dispensasjon i samsvar med § 19-2 i plan- og bygningslova då omsynet bak føremålet i lova eller planen det vert dispensert frå ikkje vert sett vesentleg tilsides og fordelane samla sett vert vurdert som klart større enn ulempene.

2. I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-2 og 21-4 vert oppføring av einebustad på eigedommen gnr. 30, bnr. 715 godkjent slik det går fram av søknad, situasjonskart og teikningar stempla 07.07.2015.

Løyve omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som oppgjeve under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Nabomerknader er ikkje teken til følgje.

Den ansvarlege for tiltaket skal sjå til at arbeida blir gjennomført i samsvar med gjeldande lov og regelverk. Det må ikkje utførast arbeid utover det som er omfatta av løyve.

Dette løyvet saman med gjennomføringsplan skal alltid vera tilstades på byggeplassen.

Tiltaket skal utførast i samsvar med dokumentasjonen ovanfor og elles på dei vilkår som går fram av saka.

3. Det vert på dette grunnlag gjeve løyve til å setja tiltaket i gang.

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av bustad med ei brukseining, og bruksareal på 164,8 m², og bygd areal på 115,2 m², som oppgjeve i søknad.

Søknad er motteken : 03.03.2015
Ansvarleg søkjar : Byggmester Reidar Vallestad AS
Tiltak : Bustad
Eigedom : Gnr. 30, bnr. 715 (tidlegare bnr. 100)
Vassforsyning : Offentleg
Kloakk : Offentleg
Vegtilkomst: : Privat via offentleg
Planstatus : Utbyggingsplan for Knappskog
Nabovarsling : Utført, det er registrert 3 merknader

Saka vert handsama i medhald av delegert fullmakt frå kommunestyret.

Naboforhold og andre sine kommentarar

Det er nabovarsla i samsvar med føresegna i plan- og bygningslova § 21-3, og det er registrert merknader frå eigarane av gnr. 30, bnr. 432, snr. 2, gnr. 30, bnr. 127, og gnr. 30, bnr. 432 snr. 1. Merknadene frå Hilde og Geir Solberg (bnr. 432 snr. 1) går i hovudsak på vegrett over bnr. 432 og 16. Dei har også innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon frå tillaten etasjetal i gjeldande utbyggingsplan, bustaden sin plassering frå hus på gnr. 30, bnr. 100, samt val av bustadtype. Arvid Hansen (gnr. 30, bnr. 127) har vist til at tomte har over fleire år fått plassert masser på eigedomen, slik at tomte sitt terrengnivå er blitt høgare. Hansen legg til grunn at ved utbygging vert tomte senka til opphavleg terrengnivå.

Bjørn Abusdal og Solveig Ellingsen har merknad om bruksrett til veg over gnr. 30, bnr. 432, og dei ber om at rett til å nytte vegen er avklart før tiltak vert sett i gang.

Plangrunnlag

Eigedommen omfattast av utbyggingsplan for Knappskog, vedteken 06.11.1989.

Det følgjar av § 3 at bustad kan byggjast i «inntil 1 høgde». Det står vidare at bygningsrådet kan godkjenne loftsinnreiing.

Bustad er søkt oppført med 2 etasjar, og tiltaket er difor avhengig av dispensasjon.

Veg og tilkomst

Frå offentleg til privat veg.

Uteoppfallsareal og parkeringsløyningar

Det er vist tilstrekkeleg areal til utomhusareal, og det er vist 1 parkeringsplass i tillegg til carport som er søkt oppført.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndigheitas skjønne gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlige omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

Tryggleik mot fare

Tiltaket skal ikkje plasserast i område med fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve, jf. opplysningar gjeve om tiltakets ytre rammer.

Forholdet til utvalde naturtypar

I alle saker som råker naturmangfald vert det stilt krav etter naturmangfaldslova § 7 om at prinsippa i §§ 8-12 vert lagt til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit.

Opplysningar frå naturdatabasen og artsdatabanken viser at det ikkje ligg føre kunnskap som tilseier at det er lokalt viktig eller verdifull naturmangfald i dette området. Det ligg heller ikkje føre andre opplysningar som tilseier at det kan vere trua eller verdifulle arter eller naturtypar i området. Ut frå desse opplysningane tilseier kunnskapsgrunnlaget i saka at naturmangfald vil i liten grad bli råka av tiltaket. Kravet i naturmangfaldslova § 8 om at saka skal basere seg på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap er dermed oppfylt. I og med at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfald i området, vurderer ein det slik at det ikkje er naudsynt å foreta vurderingar etter naturmangfaldslova §§ 9-12

Dispensasjon

Som grunngeving for dispensasjon vert det opplyst følgjande: *«I området regulert av bebyggelsesplanen er en større andel av områdets boliger oppført i over 1 etasjehøyde – altså har fått dispensasjon fra kravet. Etter pbl § 1-1 skal loven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Vi legger til grunn at hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir tilsidesatt ved søknaden ved en slik utbygging. Fordelene ved å gi dispensasjon må etter vår vurdering være klart større enn ulempene, ved at byggherre får realisert omsøkt bygg, samtidig som dette ikke i særlig grad går ut over øvrige interesser i området. Vi legger etter dette til grunn at vilkårene for å gi dispensasjon for bygg med høyde over 1 etasje på denne eiendommen må være oppfylt.»*

Saka har ikkje vore sendt til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga til uttale.

Vurdering:

Nabomerknader

Det ligg føre merknader om bruksrett til veg fram til ny tomt som er delt frå gnr. 30, bnr. 100. Ansvarleg søkjar har lagt ved ein avtale med eigar av gnr. 30, bnr. 16, som syner at ein har vegrett fram til tomta. Plan- og utbyggingssjefen kan ikkje sjå at det ligg føre informasjon

som gir grunn til å tvile på om ein har naudsynnte private rettar til bruk av veg. Vi går difor ikkje ytterligare inn på dei merknader som gjeld bruksrett til veg.

Vidare kan ikkje plan- og utbyggingssjefen sjå at det har skjedd vesentlege endringar i terrenget på gnr. 30, bnr. 100. Vi legg til grunn at ansvarleg søkjar har oversikt om det er gjort søknadspliktige tiltak på eigedomen når det gjeld heving av terreng.

Det ligg føre ein erklæring for plassering av ny bustad 4,9 meter frå eksisterande bustad på gnr. 30, bnr. 100. I nabomerknad frå eigar av gnr. 30, bnr. 432 snr. 1, er det vist til at i dette området har alle hus godt med luft mellom kvarandre. Det er vidare vist til at slik huset er søkt plassert vil det vere «skjemmende og foringende å få en slik fortetting i dette området». Bustadene på gnr. 30, bnr. 100 og bnr. 715 skal brannsikrast i samsvar med teknisk forskrift, sidan bygga har ein avstand på mindre enn 8 meter mellom seg. Når det gjeld luft mellom bustadene i området, ser vi at det i utgangspunktet ikkje er tettbygd i feltet. Samtidig er det ikkje slik at det er 8 meter mellom alle bustadene, tomannsbustaden på bnr. 432 er mellom anna delvis plassert i nabogrense mot bnr. 429. Avstanden mellom bustadene er mindre enn 8 meter. Vi kan difor ikkje sjå at slik fortetting er nytt for området. Ansvarleg søkjar har også vist til at bygningane på bnr. 100 og bnr. 715, samla sett vil ha ein svært lav utnytting av tomta.

Det er også reist innvendingar mot bustadtype som er søkt oppført, sidan den skil seg ut frå eksisterande bygningsmasse i området. Ansvarleg søkjar har vist til at ikkje er ein einsarta stil i området, noko Plan- og utbyggingssjefen såg når vi var på synfaring. Det er sjølvsagt at det er ein eldre byggestil, men det er oppført både einestader, tomannsbustader i ulik form og høgde. Det er i dag blitt svært vanleg å føre opp bustadtypar med saltak og pulttak. Plan- og utbyggingssjefen ser det som positivt med ein bustadtype som gjev kontrast til området. I tillegg er det som ansvarleg søkjar har vist til, positivt for nabo i bakkant med den bustadtypen som er valt, sidan den ikkje tek like mye av utsikt som andre typar hus kunne ha gjort.

Med bakgrunn i det ovannemnde, vert ikkje nabomerknader teke til følgje. Merknad som gjeld etasjetal vert teke med i vurdering av om dispensasjon kan gis.

Dispensasjon

I medhald av plan og bygningslova § 19-2 er det opna for at ein kan dispensere frå lova og planar vedteken i medhald av lova. Det kan ikkje gjevast dispensasjon etter § 19-2 dersom omsynet bak føremålet i lova eller planane det vert dispensert frå vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved vurdering av dispensasjonsspørsmålet skal ein leggje særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Ved vurderinga av om det skal gjevast dispensasjon skal statlege og regionale planar, rammer og mål særleg vektleggjast. Kommunen bør heller ikkje dispensere frå planar, lova sine vedtekter om planar og forbodet i § 1-8 når direkte rørt statleg eller regionalt mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I reguleringsføresegn § 3 går det fram at bustaden kan førast opp i inntil 1 høgde. Det

står vidare at bygningsrådet kan godkjenne loftsinnreiing. I rettleiing til grad av utnytting går det fram at loft som bare «inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal» ikkje skal reknast med i etasjetalet.

Omsynet bak regler om etasjetal er at ein vil sikre at bygningane innanfor planområdet ikkje vert for høge og ruvande i terrenget. Ein ønskjer også i sikre ein einsarta utforming av bustadene sin høgde.

Eigar av gnr. 30, bnr. 432 snr. 1, har kome med merknad til tiltaket sin høgde. Han er av den oppfatning at slik bustaden er søkt plassert, vil den ta utsikt. Bustaden er plassert med kortsiden mot naboeigedom, og vert oppført med pulttak. Den sida som gjerne vil kunne opplevast som ruvande er sida som er vendt mot bustad på gnr. 30, bnr. 100. austleg side. Det er ikkje registrert merknader vedkomande bustaden sin høgde frå andre enn eigar av bnr. 432 snr. 1. Sidan snr. 1 er den delen av tomannsbustaden som er lengst vekk frå gnr. 30, bnr. 715, kan vi heller ikkje sjå at tiltaket vil ha noko påverknad på utsikta. Det er dei som bur i snr. 2 som vil bli påverka, og dei har ikkje kome med merknad til bustaden sin høgde.

Slik Plan- og utbyggingssjefen ser det har bustaden uansett fått ein plassering og takform som gjer at ein unngår å ta all utsikt frå tomta i bakkant. Som nemnt gjev planen moglegheit til å føre opp bustad med 1 etasje og eventuelt loft. Bustaden hadde ikkje blitt særleg lågare om bruksarealet i andre etasje hadde blitt redusert til 1/3 av underliggende etasje sitt bruksareal. Likevel ville bustaden i eit slikt tilfelle vore i samsvar med plan når det gjeld etasjetal.

Gesimshøgda er i tillegg opplyst å vere 7,2 m, noe som er innafor det som er tillate etter plan- og bygningslova § 29-4. Det må også merkast at andre bustader i området er oppført med 2 etasjar, mellom anna tomannsbustaden som er plassert på gnr. 30, bnr. 432.

Med bakgrunn i det ovannevnte er plan- og utbyggingssjefen av den oppfatning at ein dispensasjon ikkje vil føre til at omsynet bak planen sin høgdeavgrensing vert sett vesentleg til sides.

Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene. Det er heilt klart ein ulempe at ein må gje dispensasjon frå krav som følgjer av utbyggingssplanen. Samtidig, ved å gje dispensasjon frå planen sin høgdeavgrensing, vert det ført opp eit hus som får ein storleik som er normal for einestader i dagens samfunn. Det er også gjeve løyve tidlegare til bustader med 2 etasjar i dette feltet. Det er ikkje avdekka andre vesentlege ulemper for kringliggjande eigedomar. Tiltakshavar sitt ønske skal imøtekommast der ikkje avgjerande grunnar taler i mot, jf. rundskriv H-18/90 frå kommunal og regionaldepartementet.

Plan- og utbyggingssjefen har basert på det som er nemnt ovanfor kome til at fordelane ved å gje dispensasjon er "klart større" enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Plan- og utbyggingssjefen har vurdert saka og finn grunnlag for å gje dispensasjon som omsøkt.

Ansvar og kontroll:

Ansvarlege føretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Tiltaket skal utførast slik at krav i eller i medhald av plan- og bygningslova vert etterkome. Ansvarleg kontrollføretak er ansvarleg for at kontroll vert gjennomført og dokumentert i samsvar med kontrollplanar og tildelt ansvarsrett.

Føretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
<i>Reidar Vallestad AS</i>	S	SØK/1/Heile tiltaket PRO/1/Mur-, betong-, og tømramkonstruksjonar, plassering av hus og radonsperre UTF/1/Tømrararbeid
<i>Sartor Maskin AS</i>	S	PRO/1/Grunnarbeid UTF/1/Grunnarbeid
<i>Sotra Rør og Sanitær AS</i>	S	PRO/1/Innvendig og utvendig sanitæranlegg UTF/2/Innvendig og utvendig sanitæranlegg
<i>Nilsen & Sture Betong AS</i>	S	UTF/1/Betong, våtrom, radonmembran og pipe
<i>Sotra Oppmåling AS</i>	S	UTF/2/Plassering av hus
<i>JIBO Consult</i>	S	KONT/1/Lufttettleik og våtrom

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Plassering:

Dette tiltaket skal plasserast i terrenget av godkjent føretak. Dokumentasjon for plassering skal sendast inn til kommunen for ajourføring av kart.

Tiltaket skal plasserast i samsvar med situasjonskart stempla 07.07.2015. Høgde for topp sole vert godkjent på kote +46,3 m, topp gesims vert ut i frå teikningane fastsett til kote +53,5 m.

Det ligg føre erklæring for plassering nærare enn 4 meter frå nabogrensa. Tiltaket godkjennast som søkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd.

Ferdigstilling

Når tiltaket er ferdig skal ansvarleg søkjar sjå til at det er gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest før tiltaket vert teke i bruk. Krav om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal vera vedlagt naudsynt dokumentasjon (jfr. SAK 2010 kap. 8):

- ◆ Oppdatert gjennomføringsplan
- ◆ Koordinatar skal leverast i gjeldande sosi-format.
- ◆ Stadfesting på at sluttokumentasjon er sendt FjellVAR.
- ◆ Løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse for gnr. 30, bnr. 715

Vatn og kloakk:

Eigedommen skal knytast til off. vass- og avløpsnett. Eingongsavgifta for tilknytning skal vera betalt før fysisk tilknytning skjer.

Endring av løyvet:

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tid fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9, 1.ledd.

Dersom ein ønskjer å endra tiltaket i høve til denne godkjenninga må det søkjast særskilt om dette.

Dersom det vert skifte av tiltakshavar eller ansvarleg søkjar før tiltaket er fullført, skal det straks meldast til kommunen. Det same gjeld ved skifte av eigar, jf. pbl. § 23-2.

Saka vert no sendt over til partane og Fylkesmannen i Hordaland.

Dispensasjonen/løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tid fell dispensasjonen / løyvet bort, jf. pbl. § 21-9, 1.ledd.

Gebyr:

Behandlingsgebyr er rekna ut frå lokal forskrift om kommunale gebyr for 2015.

Tiltaket fell under følgjande punkt i forskrifta:

4.2.1. Bustad el fritidsbustad

1.eining: kr 11 773

+

4.6. Dispensasjon frå gjeldande planar, lovverk og forskrifter, jf. pbl. Kap. 19: kr 14 541

+

4.7 Gebyr for behandling av søknader om ansvarsrett:

Sentral godkjenning kr 946 x 6 = kr 5 676

= Totalt gebyr: kr 31 990

Faktura vert ettersendt tiltakshavar.

Klage

Vedtaket kan klagast på til fylkesmannen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen melding om vedtaket kom fram til vedkomande part. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen, jf. forvaltningslova §§ 29 og 30.

Klagen skal sendast skriftleg til kommunen, jf. forvaltningslova §32. Vis til vedtaket De klagar over, den eller dei endringar De ønskjer, og dei grunnane De vil vise til i klagen. Dersom De klagar seint slik at det kan være uklårt for oss om De har klagt i rett tid, må De også opplyse om kva dato denne meldinga kom fram.

De har etter forvaltningslova § 18 rett til å gjere deg kjent med dokumenta i saka dersom ikkje anna følgjer av føresegnene i §§ 18 til 19.


Dersom det er mogeleg at gjennomføring av vedtaket vert til skade for deg, kan De be om utsett iverksetting av vedtak, jf. Forvaltningslova § 42.


Det vert gjort merksam på at søksmål etter tvistemålslova ikkje kan reisast utan at retten til klage er nytta og klagen er avgjort av klageinstansen, jf forvaltningslova § 27 b. Søksmål kan

likevel reisast når det er gått 6 månader frå klagen er sett fram, og det ikkje skuldast forsømming frå klagar si side at klageinstansen si avgjerd ikkje føreligg.

Vi ber om at De ved all kontakt med oss gjev opp saka sitt referansnr.: 2015/78.

Med helsing


Berit Karin Rystad
Plan- og utbyggingssjef


Tonje Kyrkjeeide Åsebø
rådgjevar

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland v/Plan- og beredskapsavdelinga	Postboks 7310	5020	BERGEN
Bjørn Abusdal og Solveig ellingsen	Hushaugen 16	5360	KOLLTVEIT
Arvid Hansen	Hushaugen 24	5360	KOLLTVEIT
Hilde og Geir Solberg	Hushaugen 14	5360	KOLLTVEIT