

Bruket Arkitektur As
Postboks 123
5701 VOSS

Dykkar ref.

Vår ref.

Dato

23/4601 - 12

10.09.2024

Saksnr.	Utval
99/24	Formannskapet, Plan og økonomi

Delvis løyve til dispensasjon for utnyttingsgrad og plassering i strid med byggegrense - Søknad om rammeløyve for oppføring av tilbygg til omsorgsbustad og frittliggende carportanlegg - Gbnr 58/83 - Skulestadvegen 78

Voss herad har motteke dykkar søknad 13.06.2023, med suppleringar 18.12.2023, 06.02.2024, 09.02.2024, 12.03.2024, 08.04.2024, 23.04.2024 og 14.05.2024. Dokumenta er registrert i sak: 23/4601 .

Tiltak: Omsorgsbustad som tilbygg til eksisterande samt utviding av ny personalbase og oppføring av frittliggende carportanlegg med støttemur
Byggjestad: Gbnr: 58/83 Skulestadvegen 78
Tiltakshavar: Voss Herad
Ansvarleg søkjar: Bruket Arkitektur As

VEDTAK

I medhald av Plan- og bygningsloven (Pbl.) §19-2 gjev Voss herad dispensasjon frå gjeldande regulert utnyttingsgrad.

I medhald av (Pbl.) §19-2 gjev Voss herad dispensasjon for oppføring av tilbygg til omsorgsbustad i strid med regulert byggegrense på 12,5 meter.

I medhald av (Pbl.) § 19-2 gjev Voss herad avslag om søknad om dispensasjon for oppføring av carportanlegg med støttemur i strid med gjeldande byggegrense på 5 m frå veg.

I medhald av Pbl § 20-1 gjev Voss herad rammeløyve for oppføring av tilbygg til omsorgsbustad og avslag for plassering av carportanlegg med støttemur i strid med aktuell byggegrense på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket kan ikkje setjast i gang før det er gjeve igangsetjingsløyve.
2. Fullstendig arealoppgåve må sendast seinast til søknad om igangsetjingsløyve og så snart tiltaket er ferdig prosjektert.
3. Igangsetjingsløyve kan ikkje gis føre det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet

SAKSOPPLYSNINGAR

Søknad er mottatt hos heradet den 13.6.2023. Søknaden er varsla til omkringliggende naboer i tre omganger etter gjennomgang av innlevert søknad og reviderte teikningar til frittliggende carportanlegg. Carportanlegget er redusert til 50 m² for den delen av prosjektet som er teikna utanfor regulerte byggegrense. Carportanlegget omfattar også oppføring av støttemur og parkeringsplasser

Tiltaket gjelder ombygging av eksisterende personalbase til ny bueiing og oppføring av nytt tilbygg som ny personalbase. Delar av ny personalbase vert understøttet på søyler slik at det oppnås ei forbetra uteoppholdsareal for beboer i omsorgssenteret.

Søknad er mottatt hos heradet den 13.6.2023. Søknaden er varsla til omkringliggende naboer i tre omganger etter gjennomgang av innlevert søknad og reviderte teikningar til frittliggende carportanlegg. Carportanlegget er redusert til 50 m² for den delen av prosjektet som er teikna utanfor regulerte byggegrense. Carportanlegget omfattar også oppføring av støttemur og parkeringsplasser

Tiltaket gjelder ombygging av eksisterende personalbase til ny bueiing og oppføring av nytt tilbygg som ny personalbase. Delar av ny personalbase vert understøttet på søyler slik at det oppnås ei forbetra uteoppholdsareal for beboer i omsorgssenteret.

Tilbygget til omsorgsbustaden kjem også i konflikt med regulert byggegrense til vegen. Hovudvegen Skulestadvegen er ikkje byggja i samsvar med gjeldande reguleringsplan for området i si tid då den vart etablert. Veglinjer er flytta på strekninga som er berørt, med avvik på ca 1-2 m mot nord. Dog er ikkje aktuell reguleringsplan oppdatert sjølv om veglinjer er byggja annleis enn det planen synar. Reguleringsplanen er ei heller oppdatert med as bulit teikningar. Da ein reguleringsplan er juridisk bindande fram til den vert endra og eller oppheva krevjar difor dette ei dispensasjonsvurdering frå gjeldande reguleringsplan. Byggelina var i utgangspunktet regulert som 12,5 meter frå vegmidt, men grunna avvik ved bygging av vegen ligg regulert byggegrense om lag 13,5-14,5 meter frå faktisk vegmidt. Omsøkt tilbygg er prosjektert med ei avstand på 12,5 meter til faktisk vegmidt, men får eit avvik frå regulert byggegrense på om lag 1-2 meter. Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense til veg er datert 23.4.2024.

Arealoppgave

Carport BYA 50 m² består av bod på 15 m² og open carport på 35 m²
Tilbygg til omsorgsbustad BYA: 151 m² og 7 m² i ope overbygget areal.

Omsorgssenteret skal utvidast med ei ny bueiinig samt ny personalbase.

Det er søkt om dispensasjon frå å plassera byggverk i strid med

1. Byggelinje til regulert vegmidte 12,5 m for tilbygget. Og for oppføring av frittliggande carportanlegg i strid med regulert byggegrense (5 m) med tilhøyrande parkeringsplass og støttemur.
2. Gjeldande u-grad for eigedomen

Dispensasjonssøknad frå søkjar

Det søkes med dette om dispensasjon frå avstand til regulert vegmidte. I gjeldande reguleringsplan frå 1986 er det definert ei byggelinje 12,5 m frå vegmidte. Bygget er prosjektert med avstand 12,5 meter til midtlinje på eksisterande veg, og regulerte veglinjer er synt i det digitale kartet til Voss herad. Desse linjene avvik noko frå det originale papirkartet (ca 1,5-2 meter), og det er det originale kartet frå 1986 som er juridisk gjeldande. Me ser difor at det er naudsynt med ein dispensasjon frå avstand til gjeldande regulert vegmidte.

Me ynskjer å trekke fram at intensjonen i den originale reguleringsplanen var å halde bygningar i ein avstand frå vegmidte på 12,5 meter. Vegen er bygd med eit avvik frå reguleringskartet. Det er dette avviket som gir behovet for dispensasjon. I praksis vil me ivareta intensjonen i reguleringsplanen, og ikkje avvike vesentleg frå rammene i den.

Behovet for ei utbetring av ansattforholda ved dei kommunale bustadane er stort. Ei auke i kapasitet er også viktig for heradet i eit samfunnsperspektiv.

Me meiner difor at fordelane er klart større enn ulempene i denne saka, og ber om ei godkjenning av dispensasjon frå avstand til regulert vegmidte.

Carporten vil på det næraste ligga i eigedomsgrensa 1m frå vegkant mot vest. I reguleringsplanen står det at «kommunen kan godta garasjeplassering utanfor byggegrense». Det har vore dialog med vegmynde om dette, og avklart at avstand på 1m frå vegskulder kan godkjennast. Det skal innhentast skriftleg løyve frå vegmynde.

Gjeldande reguleringsplan er en eldre plan fra 1984. Bygningsmasse er bygget som rekkehus og eksisterende bygningsmasse overskrider utnyttingsgrad satt i reguleringsplan. Gjeldende kommuneplan fra 2020 har forrang ved motstrid. Kommuneplanen har definert maks utnyttingsgrad for eksisterende boligområder på 40%. Prosjektet som omsøkt vil få en utnyttingsgrad på 35%. Ein har lagt vekt på at prosjektet skal ivareta gode uteareal. Tilbygget som er sett på søyler legg til rette for eit overbygd uteareal som kan nyttast som utestove. Dette vil gi hagen ein ny kvalitet. På grunnlag av dette søker me om dispensasjon frå utnyttingsgrad i gjeldande reguleringsplan.

Voss herad som eiger av naboeigedom har gitt skriftleg samtykke erklæring for å plassera carportanlegget/bod og tilbygg i ein avstand av 0 meter frå eigedomsgrensa. Erklæring er gitt etter fullmakt frå Bygg og eigedom i Voss herad datert 13.12.2023.

Byggemynde vil her få bemerke at delar av tiltaket er avhengig dispensasjon frå regulert byggegrense frå veg og at ei erklæring frå avstandsføresegna ikkje her kan tilleggast anna vekt enn at den kan vektast som ein fordel i ei eventuell fordels/ulempes vurdering. Regulerte byggegrenser er ikkje det same som avstandsføresegna etter pbl § 29-4. Tiltak i strid med byggegrenser skal behandlast etter søknad om dispensasjon etter kap 19 i plan og bygningslova.

Fråsegn

Saka er sendt til uttale til Statsforvalter i Vestland. Dei har ikkje besvart uttalen.

Saka er sendt til intern utale til vegmynde som i denne saken er Voss herad. Intern uttale i saka er datert 3.6.2024.

Veg mynde har uttalt at

Tiltaket ligg innanfor regulert område, og med byggegrense i plan, planID 1235_85001. Det er tidlegare gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse i Skulestadvegen 78 i samband med bygging av ny bueining i omsorgstunet, vår ref. sak 23/4336.

I hht. reguleringsplanen er det 5 m byggegrense mot veg, men kommunen kan godta garasje utanfor byggegrense Carportanlegget er søkt med avstand er 1 m frå vegkant frå det næraste vegkant, og 0 meter frå regulert vegkant. Carportanlegget er planlagt med utebod og parkeringsplassar for 4 bilar. Tiltaket er planlagt med 5 % takfall ut mot offentleg veg.

Carportanlegget er består av utebod på 17 m² samt 4 parkeringsplassar. 3 av dei under tak. Det er andre garasjar i området som også ligg tett på offentleg veg. Desse garasjane har vesentleg mindre tilgrensande areal enn omsøkt tiltak mot offentleg veg.

KV 1120 Skulestadvegen S2D1 er å vurdera som ein adkomstveg for bustadar. Vegen er relativt flat, og det er i dag god sikt langs vegen. Tiltaket ligg innanfor vegens eigedomsgrænse (3 meter). Det er kome inn fleire nabomerknader på at tiltaket er plassert tett på kommunal veg som går på sikt og trafikktryggleik langs offentleg veg.

Driftsavdelinga - veg vurderar at omsøkt carportanlegg vil gje redusert sikt langs den kommunal vegen, og at den vil kunne gjera utfordringar med vinterdrift med tanke på f.eks snøbrøyting. Taket fell også mot kommunal veg, og 1 m vegkant er lite når ein her skal ha både plass til snølagring og grøft. Driftsavdelinga vil tilrå at storleiken på carportanlegget vert redusert til utebod og maksimalt 1 parkeringsplass i carport. Voss herad har gjeve tilsagn om bygging 0 m frå eigedommen, men vegavdelinga vil tilrå at det det kun bør gjevast løyve til å setje opp for eksempel støttemur som fluktar i høgd med offentleg veg så tett på eigedomsgrænse. Det må sikrast tilstrekkeleg grøft/handtering av overvatn mellom tiltak og kommunal veg.

Det må søkjast om graveløyve for alle tiltak nærare offentleg veg enn 3m, og alle tiltak innanfor vegens eigedomsområde må fundamentrast slik at ein unngår skade ved eventuelt framtidig vegarbeid på offentleg veg.

Ny bueining til omsorgsbustaden

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense veg for å plassera ny omsorgsbustad på eigedommen. Denne er plassert innanfor byggegrense veg, men ein avstand senter veg på 12,5 m. Avstand til rekkverk på fortau vert vesentleg mindre. Det vart i samband med søknad om utvida bruk av eksisterande avkøyring vist situasjonsplan som syner at tiltaket ikkje vil hindre sikt i krysset mellom dei kommunale vegane.

I planskissa er det også teikna inn ein gangveg rundt bygget tettare på vegarealet. Det må påreknast at det kjem snø frå brøyting av offentleg veg på dette arealet.

Nabovarsel med merknader til prosjektet

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er levert 3 nabomerknader til prosjektet.

Prosjektet er nabovarsla i fleire tilhøve, både etter omprosjektering av sjølve prosjektet og også fordi det undervegs er oppdaga avvik i forhold til regulert veglinje til Skulestadvegen samt kor vegen faktisk er byggja i si tid. Gjeldande plankart er ikkje oppdatert etter «som bygget» teikningar.

- Merknad frå: Jon Barne Lid, eigar av gnr. 58 bnr. 81, Skulestadvegen 98

Merknadens innhald

Viser til nabovarsel datert 24.04.2023 om tiltak på Gbnr 58/83, Skulestadvegen 78, eigar Voss Herad.

Her ynskjer Voss Herad å byggje ut tufta med Carport/boder og ny bustaddel til eksisterande bustader.

Me har ikkje kommentarar til bygga generelt, men ein er litt uroa for plassering av bygga så nærme den kommunale vegen. Med 1,0 m mellom eit så langt garasjebygg og vegbana, er ein redd for at brøytekanten vil hopa seg opp og innsnevra vegen. Me har friskt i minne ein snørik vinter med dei utfordringane dette medfører. Vidare ser det ut for oss at den nye bustaddelen er trekt utanfor byggjegransa på 12,5 m frå Skulestadvegen som er vist i kartdelen av reguleringsplanen for Skulestadområdet. Dette vil i tilfelle krevje dispensasjon frå reguleringsplanen, noko me ser på som svært uheldig her, då det fort vil føre til presedens for liknande ynskjer om å byggje nærare den kommunale vegen i eit så tettbygd bustadområde som Skulestadområdet, eller tilsvarande byggjefelt i Heradet. Særleg så tett inntil eit vegkryss er ein redd for at dette vil kunne føra til farlege situasjonar for både mjuke trafikantar og vegfarande.

Vidare er ein uroa over kva ein plassering av ein garasje så nærme vegen her, vil sei for seinare ynskje frå andre om å byggje garasjar nær kommunale vegar og kva presedens denne saka vil føre med seg. Ein ser for seg at dette vil verta nytta som påskot for å kunne setja opp tiltak i nabogrensa andre stader og, som vil verta skjermende for siktelinjer, rydding av snø og generell trafikksikring. Ein kan vurdere dette som eit spesielt tiltak, men med ein så lang bygning vil dette fort virke mykje meir skjermende for trafikkflyten enn ein tradisjonell garasje på ein tredjedel av lengda. Ved denne plasseringa av garasje/bod anlegget vil ein og låsa for ev. seinare opparbeiding av fortau/gangfelt for sikring av mjuke trafikantar i området.

I tillegg vil denne «carporten» fylgje Direktoratet for byggkvalitet sin veiledning: «**Garasjer og carportar- branntekniske krav**» etter vår vurdering kome inn under definisjonen for **garasje**. **Tatt inn i VTEK frå 01.04.2014** *En carport er en overdekket biloppstillingsplass for høyst to biler hvor minst halvparten av vegflatene mangler og hvor bare to av veggene kan gå til gulv. Dersom det er kledning på 50% eller mer av de fire veggflatenes areal, gjelder bestemmelser for garasjer.*

I nabovarselet er carporten/bodene beskrive på over 70 m², dette vil då krevje standard avstand til bustadhus på 8,0 m for sikring av brann og standard avstand til nabogrensa på 4.0 m. Dette bør og vera med i vurderinga viss det skal gi vast dispensasjon for å byggje denne garasjen i nabogrensa, 1,0 m frå den kommunale vegen.

No er størrelse på garasje/carport redusert til 50 m². Likevel er denne plassert 1 m frå vegkant. Synar til bilete ang snømengder i Skulestadvegen. I andre byggesakar har tilsvarande krav frå vegmynde vert 2,5 m frå vegkant. I Skulestadvegen er det behov for meir enn 1 m til brøytekant.





Avstand til asfaltkant på vegen vil verta mindre enn 1 meter. Det vil då verta store problem med brøyting.

Avstand til eigedomsgrense:

Teikna tilbygg på største bygget i området er plassert inntil tomtegrense. Reguleringsplan seier at avstand skal vera 2 meter. Voss Herad har gitt Voss Herad erklæring om å byggja 0 meter frå tomtegrense ! I tillegg søkjer dei dispensasjon for å byggja nærmare vegmidte enn 12,5 meter. Voss Herad har sendt søknaden til Statsforvaltaren i Vestland til uttale. Har de fått svar på det?

Kommentar frå ans søkjar

Søknad om tilbygg og carport/bod for omsorgsboligene i Skulestadvegen 78 er innsendt til byggesaksbehandling. Det er i etterkant av nabovarsling gjort en omprosjektering av carport/bod for å få redusert størrelsen til 50m², se vedlagte tegninger.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra byggegrense mot vei, og det er innhentet samtykkeerklæring fra nabo om bygging i grensen.

Ellers er din merknad svart ut som følger i søknaden:

- a. Avstand frå kommunal veg til garasje/carport
- b. Plassering personaldel mot byggegrense hovudveg (12,5m frå vegmidte).
- c. Definisjon som garasje – ikkje carport – brannikkerheit mot nabo.
- d. Hensyn til framtidig evt. gangsti

Det er i gjeldande reguleringsplan opna at heradet kan gi løyve til for å plassere garasjar utom byggegrense. Minste avstand til næraste nabobygning (garasje) er om lag 8,7 m og næraste bustadbygg er 17 m. Næraste avstand til naboiegdom vest for kommunal veg er 6 m. Det vurderast difor som lite sannsynleg at garasje vil kome i konflikt med tiltak på naboiegdommar.

Veggiliv på personalbase er plassert innanfor byggegrense mot hovudveg.

Dersom ein ser det naudsynt for utfyllande brannprosjektering vil dette kunne supplerast til søknad om igangsetting. Me har ikkje kjennskap til at det er planlagt framtidig gangsti i området, og kan difor ikkje planlegge med dette omsynet som utgangspunkt.

1. Avstand til veikant er avklart med veiavdelingen og det foreligger samtykke til bygging inntil 0m fra grense.
2. I den originale skanningen av plankartet for reguleringsplanen er det slik vi tolker det markert byggegrense på 12,5m fra veimidte. For nabotomt er det byggegrense 2m fra nabogrense. Veien er bygget med annen svingkurve enn det var lagt opp til i dette plankartet. Veimidte er lenger nord og fører derfor til at en byggegrense på 12,5m i nordøstre hjørne av tomt vil korrespondere med tomtegrense.

- Merknad frå: Geir Hjørnevik, eigar av gnr. 58 bnr. 92, Øvrebøvegen 15

Merknadens innhald:

Dette påbygget vil ta all utsikt nordover og dermed redusere min eigendoms verdi

Kommentar frå ans søkjar:

Omsøkt bygning ligger nordvest for nabo sin eigedom i retning fjellsiden og hovedvei, i dag er det i denne retningen flere store trær. Hoveddel av hage og uteplasser for eiendommen ligger mot sør. Prosjektert bygning vil iht. tidligere innsendt solstudie ikke forringe solforhold for uteområdene på eiendommen nevneverdig. Deler av eiendommen i nordvestre hjørne, bak boligen vil bli skyggelagt mot slutten av dagen på sommerhalvåret, før solen går ned bak fjellet. Avstand mellom omsøkt bygning og bygning på eigedom 58/92 er ca. 10,3m. Omsøkt bygning er prosjektert iht. krav til størrelse og avstand fra nabogrenser og er derfor ikke mer enn man kan forvente av bygningsmasse i området.

- Merknad frå nabo Stig Kåre Trå eigar av gnr. 58 bnr. 126, Øvrevegen 13

Merknadens innhald:

1. Takhøgde. For å hindre reduksjon av kveldssol for underteikna si tomt ber vi om at det vert sett på takhøgda på nybygg på nytt. Treng det vera så høgt? Kan noko gjerast her (td. mønehøgde lik høgde på eksisterande bygg)?

2. Vindaugsflater. Slik dei store vindaugsflatene er teikna inn i personalbase, nordaust, vil dei gje eit sjenerande innsyn begge vegar (både for underteikna og for dei som oppheld seg i dette nybygget). Kva kan gjerast med dette? Dersom ein gjer vindaugsflatene i nybygget mindre, og i same stil som i eksisterande bygg, vil ein også bidra til å ivareta det estetiske uttrykket på bygget som heilheit.

Ansvarleg søkjar si kommentar til nabomerknad

Merknad frå Stig Kåre Trå har to punkt.

- a. Ynskje om redusert høgde på bygg for å redusere tap av sol på hans tomt.
- b. Ynskje om reduserte vindusflater for å minske innsyn.

Det er utarbeida eit sol/skuggediagram for prosjektet som syner soltilhøva ved forskjellige tidspunkt. Solstudien visar at tilbygget sin skugge i løpet av ettermiddagen vil bevege seg over tomt 58/126. Sjølv om tilbygget skyggelegg deler av tomta, vil eigdommen framleis ha uteområde med gode solforhold fram til sola går ned bak fjellet. Ei endring av takform vil endre den arkitektoniske kvaliteten til bygget. Både tiltakshavar og arkitekt har hatt fokus på ei utforming med høg arkitektonisk kvalitet. Ei endring av uttrykk vil slik vi ser det forringe prosjektet utan at ein vann mykje i høgda. Topp møne vil bli 50 cm lågare, men takflate mot sør vil bli noko høgare.

Når det gjeld vindusflater har me etter nabomerknad redusert størrelse på vindu mot nordøst.

Kommunens vurdering av nabomerknader.

Det er eit viktig prinsipp at naboar og gjenbuar skal ha høve til å ivareta sine interesser og fremja sitt syn i byggesaka. Kjem det merknader frå nabo kan tiltakshavar sjølv korrigera sin søknad for å i møte komme desse. I søknaden skal det gjerast greie for kva som er gjort for å imøtekomme merknadane og eventuelt kommentera kvifor ein skilde grep ikkje er imøtekomne. Ein vil her gjere merksam på at nabomerknader aleine ikkje gir grunnlag for eit eventuelt avslag, men naboomsyn kan likevel føre til ei endring av tiltaket i forhold til innsendt søknad.

Me har sett at tiltakshavar har prøvd å i imøtekomme naboars anførsler. For nabo gnr. 58 bnr. 126 har det etter deira innspel omprosjektert ny storleik på vindaug for tilbygget mot nordaust, dette for å i imøtekomme ynskje frå nabo av gnr. 58 bnr. 126 med å gi ei utforming med mindre innsyn. Ein har og endra takhøgde på tilbygget og trekt ned takflate mot sør. Me ser her at ansvarleg søkjar har imøtekomme innkommen merknad med endring i prosjektet.

Merknad frå gjenbuar gnr. 58 bnr. 92 har ikkje søkjar kunne imøtekomme meir enn at møne på tilbygg er redusert med 50 cm. Søkjar viser til at avstanden mellom desse eigedomane er 10,3 m og at innlevert sol-/skuggestudie syna at aktuell eigedom i liten grad er råka. Det må forventast endringar innanfor regulert området. At tiltakshavar likevel har valt å omprosjektera kjem og til gode for denne naboen, og at dei på denne måten har prøvd å imøtekomma naboomsyna her.

Merknad frå nabo av gnr. 58 bnr. 81 knytter seg i hovudsakeleg grad til frittliggande carport som er synt oppført i eigedomsgrensa og 1 m frå vegkant. Tiltakshavar har prøvd å imøtekomme naboen sine anføringer med å redusera carportanlegget til å vera eit mindre byggverk under 50 m². Søkjar synar til aktuell plan og at garasje kan etablerast utanfor byggegrense. Tiltakshavar ynskje ikkje å ta carportanlegget ut av søknad om tiltak og let det vera opp til byggemynde for å ta ei avgjerd i saka. Nabo peikar på at det vert lite areal att for å drifte og vedlikehalde Skulestadvegen. I tillegg viser søkjar til at byggelinja som er synt plassert 12,5 m frå vegmidte vert opprettheldt, da veglinja er flytta i terrenget. Den er likevel ikkje flytta på papiret og på papiret, her den juridiske reguleringsplanen vil den regulerte byggelinja bryta med prosjektet. Men reint fysisk er bygningskropp til tilbygget til omsorgsbustaden plassert 12,5 m frå vegens vegmidte i terrenget. Noko som er i samsvar med intensjonen i gjeldande reguleringsplan slik at hovudomsynet framleis er ivaretatt.

Byggemynde vil her på påpeike at alle fysiske personar med merknader til eit byggeprosjekt er å anse som ein direkte berørt part i byggesaka. Ei orientering om vedtak i saka vil bli sendt ut til alle berørte parter og som part i saka har ein også ei klageadgang på vedtak fattet etter plan og bygningslova.

Dispensasjonsvurdering:

VURDERING

Det er tre vilkår som må vere oppfylt før heradet kan gje dispensasjon etter Pbl. § 19-2.

1. Omsyna bak føresegna/arealføremålet det vert søkt dispensasjon frå må ikkje verte vesentleg sett til side.
2. Nasjonale og regionale interesser må ikkje verte vesentleg sett til side.
3. Fordelane ved å gje dispensasjon må samla sett vere klart større enn ulempene.

Planen sitt føremål som informasjons- og avgjerslegrunnlag skal ikkje svekkast. Dei gitte føresegnene i planar har blitt til gjennom ein omfattande demokratisk prosess og det skal ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse. Det vil normalt ikkje vera høve til å gi dispensasjon, når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Heradet si vurdering til oppføring av byggverk i strid med regulert byggegrenser - carportanlegg og tilbygg til omsorgssenter

Fyrst må ein vurdere om omsyna bak føresegna med byggegrensa vert vesentleg tilsidesett. Byggegrense langs veg skal ivareta krav til vegsystemet og trafikken med omsyn til vedlikehald, drift, brøyting, sikt og tryggleik. Byggegrensa ivaretek og ei einsarta bygningsstruktur ved at eit området kor byggegrensa er regulert ikkje skal bebyggjast. Dersom omsyna vert vesentleg tilsidesett treng ein ikkje gå vidare med ulempe-/fordelvurderinga, då vilkåra er kumulative. Om omsyna ikkje vert vesentleg tilsidesett må ein vurdere om fordelane er klart større enn ulempene.

Fyrst vil ein sjå nærmare på om vilkåret for dispensasjon er tilstades for oppføring av carportanlegg med tilhøyrande støttemur og parkeringsplass.

Carportanlegget er synt plassert 0 m frå eigedomsgrensa og opp mot 1 m frå vegkant. Heile byggverket er synt plassert i strid med regulert byggegrensing frå vegkant som er 5 m. Me har sett at omsyna byggegrensing skal ivareta framleis gjer seg gjeldande i styrke. Omsynet til tryggleik, drift og vedlikehald av vegen skal ikkje hindrast og eller vanskeleggjerast. Me har sett at gjeldande reguleringsplan seier at frittliggande garasjar kan oppførast utanfor regulert byggegrensing, men såleis har ein ikkje eit rettskrav å få eit byggverk med denne plassering godkjent dersom omsyna bak byggegrensing vert vesentleg tilsidesett.

Me har sett at driftsavdelinga har gitt ei negativ uttale til å oppføre carportanlegget da denne vil hindre ordinært vedlikehald av vegen igjennom året. Vegavdelinga vil tilrå at det det kun bør gjevast løyve til å setje opp for eksempel støttemur som fluktar i høgd med offentleg veg så tett på eigedomsgrensing. Det må sikrast tilstrekkeleg grøft/handtering av overvatn mellom tiltak og kommunal veg. Likens må byggemynde behandle søknad om løyve slik det ligg føre og heradet fastslår at omsynet bak byggegrensing er vesentleg tilsidesett og at vilkåra for å innvilga dispensasjon for regulert byggegrensing ikkje er tilstades for å oppføre eit carportanlegg med BYA 50 m² med tilhøyrande parkeringsplassar og støttemur.

Sidan vesentlegheitsomsynet ikkje er oppfylt er det ikkje naudsynt for heradet å ta stilling til om fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Objektivt sett er det lite rom på eigedomen å få til ei alternativ løysning med eit frittliggande carportanlegg. Dette kan ha samanheng med at eigedomen allereie er høgt utnytta og at eigedomen er plassert midt mellom to vegar der bygningsmassen i tillegg vert begrensa av regulerte byggegrensing.

Som nemnd i søknad om dispensasjon er det og grunngeve med at andre har oppført tiltak over byggegrensing. Heradet vil her gjere merksam på at det er eit grunnleggande forvaltningsrettsleg prinsipp at like tilfellet skal handsamast likt. Forskjellshandsaming kan likevel tillatast dersom forvaltninga er i stand til å gje ei sakleg grunn for forskjellshandsaminga. Ei skjønsmessigvurdering kan tilsei at avgjerda nokre gangar vil vere ulik. Det kan og vera mogleg til å foreta ei generell endring av praksis med verknad på framtida. I dette høve kan ein ikkje sjå hen til at ein gjer ein forskjellshandsaming. Ei dispensasjonsvurdering er bygga opp av kumulative vilkår for lova som ikkje beror på skjønn. Dei er juridiske. Me har i dette høve komet fram til at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt for oppføring av carportanlegg i strid med aktuell byggegrensing og føolgeleg har ikkje heradet anledning til å innvilga dispensasjon for dette omsynet. Det framkjem av Sivilombudsmannens avgjerde 2006 side 279 at ved dispensasjonsavveginga må takast utgangspunkt i dei omsyn som den aktuelle forbodsføresegna er meint for å sikra.

Dei rettslege vilkåra for dispensasjon frå regulert byggegrensing på 5 meter for oppføring av carportanlegg med støttemur er etter dette ikkje oppfylt. Søknad om dispensasjon vil for dette forholdet verte avslått.

Dispensasjonsvurdering for regulert byggegrensing for tilbygg til omsorgsbustad.

Byggegrensing er etter denne vegen 12,5 m. Juridisk linje er brote, då vegen ikkje er opparbeida i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Dette vil difor bli ei teoretisk brote linje, då tilbygget er plassert 12,5 m til midtlinja på eksisterande veg der den ligg i dag. Digitale linjer og juridiske linjer i eldre plankart avviker med om lag 1,5 – 2 meter. Dette til tross for at originalkartet frå 1986 er juridisk bindande kan ein ikkje sei at hovudomsynet framleis gjer seg gjeldande med styrke. I medhald av linjer til vegen og gitt at reguleringsplanen var opparbeida i samsvar med as built teikningar ville ikkje dette tiltaket vore avhengig av dispensasjon. Vegen er flytta og opparbeida annleis enn kva plankartet synar. Prosjektet synar at det i dag likevel er 12,5 m til vegglivet til tilbygg til bustadhuset.

Eksisterande situasjon er soleis ikkje i strid med det planen er meint for å sikre. Intensjonen med byggegrensa er likeins ivareteke og vidareført. Me ser at hovudomsynet er tilsidesett, men ikkje i vesentleg grad. Fyrste vilkår er oppfylt.

I tillegg må fordelane vere større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det er objektive fordelar som kan vektleggast. Det er ein objektiv fordel er å auka kapasiteten i eit allereie eksisterande busamskipnad. Dette er viktig og god arealplanlegging også i eit samfunnsperspektiv. Med å betre tilhøva for dei tilsette og auka med ei buening vil dette styrka forholda ved omsorgssenteret og gje auka kvalitetar både for bebuaren og dei tilsette si arbeidskvardag. Ei ulempe med å innvilge dispensasjon er at juridisk plan ikkje vert følgt. Denne har blitt til ved ein demokratisk prosess og er satt for å følgast frem til den enten vert endra og eller oppheva. I dette tilfelle burde gjeldande reguleringsplan blitt oppdatert i sine digitale linjer og endra slik at digitale linjer stemmer med juridiske linjer.

Me ser at andre vilkåret for å innvilge dispensasjon er tilstades og dispensasjon for regulert byggegrense for tilbygget kan innvilgast om heradet vurderer det som hensiktsmessig. «Kanvurderinga» vert gjennomgått i eige avsnitt lengre nede.

Dispensasjonsvurdering for regulert u-grad

Reguleringsplanen frå Skulestadorrådet plan id 123585001 er datert 6.5.1986. Eigedomen er regulert til bustadorrådet B22. Rekkehus kan oppførast innanfor gjeldande reguleringsplan utan at dette faller utanfor planens formål. Etter føresegn § 26 1d kan det på kvar tomt byggjast bygningar med ei samla grunnflate på inntil 200m². På tomt B8 kan samla grunnflate vera 280 m². Eigedomen dispensasjonsvurderinga gjeld for ligg i området B22.

Gjeldande kommuneplan frå 2020 har forrang ved motstrid. Kommuneplanen har definert maks utnyttingsgrad for eksisterande bustadorråde på 40%. Prosjektet som omsøkt vil få ei utnyttingsgrad på 35%. Ein har lagt vekt på at prosjektet skal ivareta gode uteareal. Tilbygget som er sett på søyler legg til rette for eit overbygd uteareal som kan nyttast som utestove.

Hovudomsynet til utnyttingsgraden i reguleringsplanen er for å ivareta ein open og villamessig busetnad. Det vil sei at det skal vera lys og luft mellom busetnaden og framleis vera moglegheit for å oppretthalda gode uteopphaldsareal. Krav til utnyttingsgrad i ein reguleringsplan skal sikre kvalitetar til både den bebygde og ubebygde delen av tomta. Her er det allereie avviket og tilsidesett planen sitt grep ved tidlegare runde av løyve til å opprette rekkehus på tomta. Me kan sei at føresegna ikkje lenger gjer seg gjeldande i styrke. Dette fordi kommuneplanen der det er motstrid legg opp til ei høgare fortetting i eksisterande busetnad og dette ei eit naudsynt ledd i heradet si fortetting strategi i kommunen. Kommuneplanen er frå 2020 og denne gjer seg gjeldande med styrke. Aktuelt prosjekt avviker ikkje frå kommuneplanens føresegn og såleis er dette godt ivaretatt i prosjektet.

Tilbygget skal plasserast i forlenging av eksisterande bygningsmasse ut mot Skulestadvegen. Heradet finner at plasseringa vil medføre ein liten reduksjon av lys og luft mellom busetnaden, men at tilbygget ikkje vil forringa uteopphaldsarealet for bebuarane. Etter innlevert sol- og skuggesperspektiver kan ein sjå at prosjektet og ivaretek naboomsyn når det gjeld lys og luft. Uteopphaldsarealet på eigedomen vil såleis vera ivaretatt i prosjektet og sikrast med gode kvalitetar. Me har sett at til tross for at tiltaket er i strid med føresegna vil likevel ikkje hovudomsynet bak føresegna bli vesentleg tilsidesett. Fyrste vilkår er difor oppfylt.

I tillegg må ein vurdere fordelar og ulemper for å kunne ta ei avgjerd om det kan dispenseras frå aktuell utnyttingsgrad. Føresegna skal mellom anna sikra eit heilskapleg og godt visuelt og arkitektonisk uttrykk i området, gode sol – og lystilhøve, samt siktlinjer. Det er og viktig at det er tilstrekkelege areal for opphald utandørs på den einskilde eigedomen. Ein finn at dispensasjon i dette tilfelle ikkje set til side omsyna bak føresegna om utnyttingsgrad og viser til at tilbygget er godt tilpassa tomta og omgjevnaden. Eigedomen har også med dette grep sikra seg god kvalitet for uteopphaldsareal for sine bebuare. Av same grunnar er det ikkje vesentlege ulemper ved dispensasjon. Vurderingane om skugge på nabotomtene er relevante også med omsyn til utnyttingsgraden. Dispensasjon gjer høve til ei teneleg utnytting av arealet. Samfunnsnyttan til prosjektet og det det gir, samt å samle behov og kompetanse under eit tak er ein fordel som må vektast tungt. Me å utvida med ei bueining skapar ein tilhøyrighet til beboere som er med på å skape gode rom og samhandling blant beboere. Tilbygget er ikkje ruvande og likevel så gir tiltaket lys og luft i bustadområdet og skil seg ikkje ut i særleg grad. Etter ei samla vurdering finn heradet at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dei rettslege vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

«Kan-vurderinga» etter pbl. § 19-2 første ledd

Heilt til slutt må ein vurdere om det etter ein heilheitleg vurdering er hensiktsmessig å gje dispensasjon jf. ordlyden «kan» i § 19-2 1.ledd. Bygningsmynde vil normalt ikkje måtte innvilge dispensasjon sjølv om søkjar kan vise til tungtvegande grunnar. I det saka angår dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad finn bygningsmynde det som hensiktsmessig å gje dispensasjon då det er tale om eit tilbygg til eksisterande byggverk, og ein held seg innanfor kommuneplanens føresegn når det gjeld byggehøgde og utnyttingsgrad. Tilbygget vil gje rom for ei ekstra bueining og samle kompetanse og sosialt samspel under eit tak. Bygget vil oppgraderast med omsyn til trivsel samt bli meir funksjonelt og betra arbeidsvilkår for dei tilsette.

Når det gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense til veg for tilbygget, der også vilkåra for dispensasjon er tilstades, må ein også vurdere om det er hensiktsmessig å innvilge dispensasjon. Her har med sett viktigheita av å ha eit oppdatert plankart i samsvar med faktisk bygget linjer. Me har her med å gjera med eit tilbygg som er plassert med rett avstand til vegens midtlinjer som er 12,5 m. Vegen er likevel i si tid ikkje opparbeida i samsvar med gjeldande plangrunnlag og da linjer i veg er flytta 1,5-2 m gjer dette utslag i dei faktiske juridiske linjer. Dette gjer at heradet må behandla søknad om dispensasjon, men i all hovudsak er ikkje bygget plassert nærmare den fysiske vegen enn kva gjeldande plan legg opp til. Avstandskrav er likeins ivareteke i realiteten. Me ser derfor at det er hensiktsmessig å innvilge dispensasjon også for dette forholde.

Voss herad finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon for oppføring av tilbygg til omsorgssenteret i strid med regulert byggegrense etter Pbl. § 19-2 er oppfylt.

Voss herad finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon for regulert u-grad er tilstades etter pbl § 19-2 er oppfylt.

Voss herad finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon for oppføring av carportanlegg i strid med regulert byggegrense ikkje er til stades og avslår søknad om dispensasjon etter pbl § 19-2.

AVSLUTNINGSVIS

Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29. Me gjer merksam på at ei klage kan føra til at vedtaket blir oppheva.

GEBYR

I medhald av Voss kommune sitt gebyrregulativ og berekning av tidsfristar etter pbl § 21-7 skal ikkje satsar som er over frist belastast med gebyr.

Klage

Du har rett til å klage på vedtaket dersom du er part i saken eller har rettsleg klageinteresse i saken.

Med venleg helsing

Trude Kristin Oma
Tlf: 48014584

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur.

Kopi til			
Geir Hjørnevik	Øvrebøvegen 15	5710	Skulestadmo
Jon Bjarne Lid	Skulestadvegen 98	5710	Skulestadmo
Stig Kåre Trå	Øvrebøvegen 13	5710	Skulestadmo
Voss Herad	Postboks 145	5701	VOSS