



Hindenes Hus AS
Postboks 3
5991 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3864 - 19/11339

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
09.04.2019

Løyve til oppføring av bustad med sokkelleilegheit - gbnr 24/153 Fammestad

Administrativt vedtak. Saknr: 204/19

Tiltakshavar: Yvonne Danielsen Skintveit
Ansvarleg søkjar: Hindenes Hus AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt-trinn for oppføring av bustad med sokkelleilegheit med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 215,7m², der sokkelleilegheit har bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 64,9m², og bygd areal (BYA) er opplyst til å vere ca. 116m². Utnyttingsgrad er opplyst til 13,47 %BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrsløp frå eigedomen til privat veg, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå gesims- og mønehøgde målt frå planert terreng, jf. KPA pkt. 5.14. Det vert elles vist til søknad mottatt 21.12.2018 og sist supplert 19.03.2019.

Det er gjeve løyve til frådelling av bustadparsell – gbnr 24/3, datert 07.07.2017. Det er gjeve dispensasjon frå KPA for etablering av tilkomstveg i område avsett til LNF-føremål i vedtak av 29.03.2017 i sak 16/3839. Det er gjeve utvida utsleppsløyve for bustad med sokkelleilegheit på gbnr 24/153 i vedtak datert 05.04.2019 i sak 18/3864.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.03.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, 11.06.2019. Saka er prioritert då vegmynde i kommunen har planlagt utbetring av kommunevegen kv92 som går forbi avkøyrsla i løpet av vår/sommar 2019. Vegmynda i kommunen har oppfordra søkjar om å ha lagt røyr og tilpassa avkøyrsla før planlagt asfalteringsarbeid haust 2019.

Planstatus



Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 sin arealdel er definert som LNF-føremål med spreidd bustadbygging Fammestad Nord med ein eining i perioden. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Etablering av avlaupsanlegg og avlaupsleidning i område avsett til LNF-føremål vert vurdert til å ikkje å vera i strid med planføremålet, jf. skriv frå Kommunal og moderniseringsdepartementet, datert 10.06.2015. Det er opplyst at tiltaket er innafor krava i KPA pkt. 5.14.

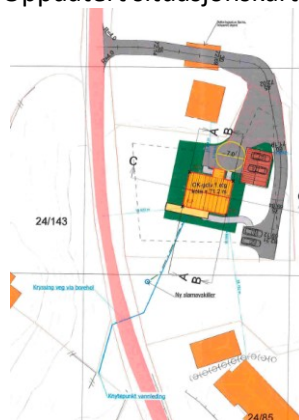
Dispensasjon

Det er gjeve dispensasjon frå KPA for etablering av tilkomstveg i område avsett til LNF-føremål i vedtak av 29.03.2017 i sak 16/3839. Tilkomstvegen avvik noe frå situasjonskartet av 11.11.2016 og oppdatert situasjonskart, mottatt 19.03.19:

Situasjonskart av 11.11.16



Oppdatert situasjonskart, mottatt 19.03.19



Tilkomstvegen har nokonlunde same avkøyringspunkt og same kurve som vist i situasjonskart av 11.11.2016. Det er opplyst at tilkomstvegen er tilpassa terrenget. Ny illustrert tilkomstveg vert vurdert til å vere innafor dispensasjonen gjeve i vedtak av 29.03.2017 i sak 16/3839.

Tiltaket krev dispensasjon frå gesims- og mønehøgde målt frå planert terreng, jf. KPA pkt. 5.14. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Omsøkte bolig vil bli bygd på en eiendom med skrått terreng. For å tilpasse boligen og tilkomstvei til terrenget og er det lagt inn en sokkeletasje i underetasjen. På fasaden der inngangen til sokkelleiligheten er, vil mønehøyde bli ca. 9.4 meter og gesimshøyden vil bli ca. 6.1 m. Høydebestemmelsen i kommuneplanen gir åpning for tolkning da det står «Høgdene vert målt frå planert terreng». Her mangler det beskrivelse av hvor høydene skal måles i fra. Det vanlige er å måle høyde fra gjennomsnittlig planert terreng jf. Teknisk forskrift § 6-2. Vi ber kommunen gjøre en vurdering på om det er nødvendig med dispensasjon i dette tilfellet. Dersom høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng vil møne- og gesimshøyde bli under henholdsvis 9 og 6 meter.

Dersom boligens høyde er i strid med kommuneplanens § 5.14 søkes det om dispensasjon for å oppføre boligen med høyere gesims- og mønehøyde enn tillatt. Det vil ikke la seg gjøre å oppføre en bolig i tre plan uten å overskride tillatt høyde (dersom høyde skal måles fra høyeste fasade).

Det følger av plan og bygningsloven § 19-2 at det ikke kan gis 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.

Vi kan ikke se at det foreligger noen ulemper ved å tillate å bygge omsøkte bolig med planlagt høyde. Det er ingen landskaphensyn eller naboer som blir skadelidende. Fordelen for søker er at han får oppført boligen med en sokkel/utleieleilighet. Fordelene ved tiltaket anses som klart større enn ulempene. Forsynene i pbl § 1-1 vil ikke bli tilsidesatt som følge av dispensasjonen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

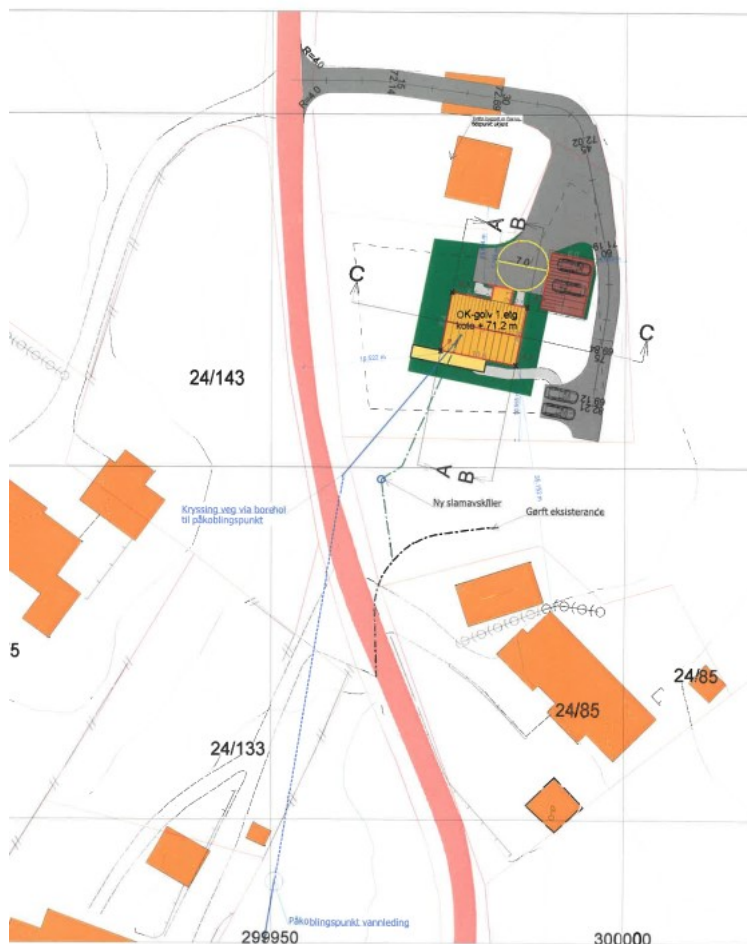
Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i oppdatert situasjonsplan mottatt 19.03.2019:

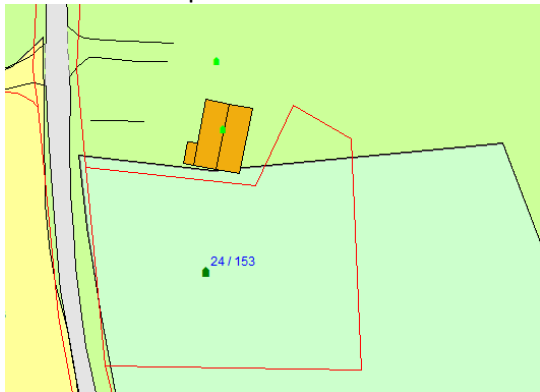


På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 10,5 meter. Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 19,5 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. +71,2. Mønehøgde er opplyst å vere 9,4 meter. Gesimshøgde er opplyst å vere 6,1 meter.

Bygg vist plassert på tilkomstvegen er vist fjerna på situasjonskartet. Tidspunkt er opplyst å vere ukjent. På kommunen sine kart pr. 09.04.2019 er bygget vist fjerna på tilkomstvegen.

Kartutsnitt KPA pr. 09.04.2019



Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk. Det er gjeve uttale frå teknisk drift, datert 09.06.2017 og moglegheit til å kople seg på kommunal vassleidning i kum ved gbnr 24/64. Det ligg ikkje føre tilkoplingsløyve. Tilknytingspunkt for vassleidning er illustrert i oppdatert situasjonsplan mottatt 19.03.2019.

Det ligg føre rett til eigedom frå gbnr 24/3 til gbnr 214/53 til å grave ned vassleidning, der leidning for avløp og overvatn går i grøft som er der i dag, datert 05.12.2016 i sak 16/3839.

Det ligg føre avtale/erklæring frå gbnr 24/133 om boring under eigedomen i høve framføring av vassleidning til gbnr 214/53.

Det er søkt om og gjeve utvida utsleppsløyve i sak 18/3864 datert 05.04.2019. Utsleppsløyve gjeld bustad og sokkelleilegheit med storleik på utslepp til 10pe. Utsleppet frå eigedomen skal reinsast i biologisk/kjemisk reinseanlegg av typen Biovac før det reinsa utsleppet vert ført vidare til jordbruksgrøft som går til Fammestadtjørna.

Eigedomen er sikra lovleg avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-2.

Vass- og avlaupsleidning skal krysse kommunal veg, sjå oppdatert situasjonskart, mottatt 19.03.2019. Utsleppsløyve av 29.03.2017 vart gjeve på vilkår av at det skal innhentast løyve frå kommunal vegstyresmakt når vassleidning kryssar kommunal veg og graveløyve. I e-post av 18.03.2019 frå kommunal vegstyremakt er det gjeve positivt førehandstilsegn i høve løyve for vassleidning som kryssar kommunal veg.

Avtalar om plassering av anlegg og leidningar på privat eigedom bør tinglysast på eigedomane.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Det er gjeve løyve til etablering av avkjørsel frå kommunal veg for to bueiningar (bustad på gbnr 24/153 og bustad på gbnr 24/85) i delingsak på gbnr 24/3 i sak 16/3841. Det er søkt om utvida avkjørselløyve til vegmynda i kommunen frå 2 bueiningar til tre einingar då bustad på gbnr 24/153 inneheldt sokkelleigheit.

Utvida avkjørselløyve til offentleg veg til tre bustadeiningar (for gbnr 24/153 gjeld dette bustad og sokkelleigheit) er godkjent av vegstyresmakta i sak 19/506 i vedtak datert 18.03.2019 med følgjande vurdering:

Vurdering/drøfting:

Kravet til avkjørsle vert ikkje endra ved å auke løyvet frå 2 til 3 bustadeiningar.

Det er sett av plass til eigen parkering for sokkelleilighet, totalt 4 parkeringsplassar for bustaden.

Det er viktig at det ikkje vert planta eller sett gjenstander i siktsona som vil vere til hinder for eller reduserer sikta.

For informasjon|er kommuneveg kv92 som går forbi avkjørsle, planlagt utbetra med ved hjelp av djupstabilisering i løpet av vår/sommar 2019. Eit av krava ein set til avkjørsler frå kommunal veg er at dei er drenert med minimum 200mm røyr. Det kan vere lurt å ha lagt røyr og tilpassa avkjørsle før planlagt asfalteringsarbeid haust 2019.

Utida bruk av eksisterande avkjørsel til kommunal veg for bustad med sokkelleigheit, skal stetta dei vilkår som er illustrert i vedtak frå vegstyresmakta, sak 19/506 i vedtak datert 18.03.2019:

Vedtak:

Lindås kommune gjev løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsel til kommunal veg med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet gjeld utviding frå 1 til 2 bustadeiningar for tomt 1 i det gamle løyvet som no har fått gbnr 24/153.

Løyvet gjeld 1 bustadeining for tomt 2 i det gamle løyvet som er ikkje målt inn og fortsatt ligg på gbnr 24/3.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktsona kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsle.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle frå eigedomen til privat veg skal fylle dei same vilkåra som til offentleg veg, jf. forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg, veglova §§40-43 samt vegnormal N100 og kommuneplanen (KPA) føresegn pkt.1.8.

Det ligg føre vegrett til eigedom over gbnr 24/3 til gbnr 214/53, datert 05.12.2016 i sak 16/3839.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 4 bilar. Parkeringsareal er opplyst å vere 72m². Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om å få prosjektere og utføre tiltaket i samsvar med byggteknisk forskrift, TEK 10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 §17-2.

VURDERING

Dispensasjon - Gesims- og mønehøgde målt frå planert terreng, jf. KPA pkt. 5.14.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyn bak føresegna det vert dispensert frå vil vere kva verknad bustaden vil få for terreng rundt bustaden og nabohus, kva terrenget rundt bustad er regulert til/arealføremål, om ny bustad vil ha innverknad på soltilhøve og utsikt for tilgrensande naboar samt korleis omsøkte mønehøgde vil innordne seg i etablert landskap.

Det er lite avvik på gesimshøgde (6-6,1) – og mønehøgde (9-9,4) for bustaden. Terrenget rundt bustaden er prega av areal avsett til LNF-føremål og areal avsett til bustad i KPA. Området er prega av fortetting av bustadar mot sør. Verknaden for terreng rundt bustaden og nabohus vil i liten grad påverkast av den mindre endring gesims- og mønehøgde representerer.

Ny bustad vil ikkje ha innverknad på soltilhøve og utsikt for tilgrensande naboar då bustad er plassert i bratt terreng og det er vist god avstand til naboar. Frå bustad på gbnr 24/153 til bustad på gbnr 24/85 er det til

dømmes vist 35,2 meter. Omsøkte gesimshøgde vil innordne seg i etablert landskap med etablerte bustadar i sør.

Dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå vert ikkje sett vesentleg sett tilside.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på grunngevinga for avviket i gesimshøgdenivå. Det er lite avvik på gesimshøgde (6-6,1) – og mønehøgde (9-9,4). Bustaden plasserast i skrått terreng. Bustaden og tilkomstvegen skal tilpassast terrenget. Bustaden skal vere på tre plan og innehalde sokkelleilegheit. Utan omsøkte gesims- og mønehøgde, kan ikkje sokkelleilegheit førast opp.

Fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå gesims- og mønehøgde målt frå planert terreng, jf. KPA pkt. 5.14 er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om å få prosjektere og utføre tiltaket i samsvar med byggt teknisk forskrift, TEK 10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 §17-2. Då søknaden er mottatt 21.12.2018, er søknaden innafor fristen for overgangsordninga.

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) 10, jf. pbl. § 29-5 og overgangsbestemmelsen i TEK17 §17-2.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå gesims- og mønehøgde målt frå planert terreng, jf. KPA pkt. 5.14 for oppføring av bustad med sokkelleilegheit med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 215,7m², der sokkelleilegheit har bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 64,9m², og bygd areal (BYA) er opplyst til å vere ca. 116m .

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av bustad med sokkelleilegheit med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 215,7m², der sokkelleilegheit har bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 64,9m², og bygd areal (BYA) er opplyst til å vere ca. 116m .
på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i oppdatert situasjonsplan mottatt 19.03.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med uttale frå Teknisk drift, datert 09.06.2017 med moglegheit til å kople seg på kommunal vassleidning i kum ved gbnr 24/64 og utførast i samsvar med oppdatert situasjonsplan mottatt 19.03.2019.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utvida utsleppsløyve for bustad med sokkelleilegheit på gbnr 24/153 i vedtak datert 05.04.2019 i sak 18/3864 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Utvida avkøyrsløyve til offentleg veg til tre bustadeiningar (for gbnr 24/153 gjeld dette bustad og sokkelleilegheit) er godkjent av vegstyresmakta i sak 19/506 i vedtak datert 18.03.2019.
5. Avkøyrsla frå eigedomen til privat veg skal fylle dei same vilkåra som til offentleg veg, jf. forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg, veglova §§40-43 samt vegnormal N100 og kommuneplanen (KPA) føresegn pkt.1.8.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vatn.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/3864

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

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

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hindenes Hus AS	Postboks 3	5991	OSTEREIDET
Richard Bergetun Hindenes	Tveitastø 2 A	5913	EIKANGERVÅG
Yvonne Danielsen Skintveit	Tveitastø 2 A	5913	EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Hindenes Hus AS	Postboks 3	5991	OSTEREIDET
Richard Bergetun Hindenes	Tveitastø 2 A	5913	EIKANGERVÅG
Yvonne Danielsen Skintveit	Tveitastø 2 A	5913	EIKANGERVÅG