



Vidar Stormark
Stormarkvegen 166
5947 FEDJE

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/137 - 14/2159

Saksbehandlar:
Øyvind Tolleshaug
oyvind.tolleshaug@fedje.kommune.no

Dato:
13.05.2014

Løyve til å byggja einebustad på gnr. 172, bnr. 236 mv.

Administrativt vedtak. Saknr: 009/14

Saksutgreiing:

Byggjeplass : Gnr. 172, bnr. 236 og gnr. 172, bnr. 199, Morteveikvegen på Stormark.

Type arbeid : Einebustad. Areal 340 m² (BRA) og 361 m² (BYA)

Tiltakshavar : Linda Vatne og Vidar Stormark

Ansvarleg søkjar : Vidar Stormark

Ansvarleg prosjekterande : Vidar Stormark

Ansvarleg utførande : Vidar Stormark

Ansvarleg kontrollerande : IR-teknikk AS – lufttetthet.

Om tiltaket :

Søknaden gjeld rammeløyve og igangsettingsløyve for einebustad, samt veg fram til bustaden. Bustaden ligg på gnr. 172, bnr. 236 som Vidar Stormark og Linda Vatne eig. Vegen ligg på gnr. 172, bnr. 199 som Roald Stormark eig. Gnr. 172, bnr. 236 har tinglyst rett til å byggja veg på bnr. 199.

Det er og søkt om lagring av stein på naboeigedomen, gnr. 172, bnr. 123.

Kommuneplan / reguleringsplan :

Søknaden gjeld areal som i kommuneplanen er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde med høve til spreidd utbygging.

Nabovarsel :

Kvittering for nabovarsel er levert.

Dei omkringliggjande eigedomane til tomte der Vidar Stormark vil byggja huset, fekk nabovarsel i juni 2013. Vegen fram til gnr. 172, bnr. 236 er planlagd på eigedomen gnr. 172, bnr. 199. Naboane til denne eigedomen fekk nabovarsel i september 2013.

Den 21. mars sende Fedje kommune nabovarsel til eigar av gnr. 172, bnr. 209 (Vibeke Johnsen), då det tidlegare ikkje hadde vore levert plan og profilar av vegen saman med nabovarslet.

Sjølvsbygger :

Etter § 6-8 i Forskrift om byggesak kan kommunen godkjenne person som sjølvsbygger av eigen bustad eller fritidsbustad dersom personen gjer det sannsynleg at arbeidet vil verta utført i samsvar med plan- og bygningslova, kommuneplan, eventuell reguleringsplan, byggesaksforskrifta og byggeteknisk forskrift.

Vidar Stormark har søkt om godkjenning som sjølvsbygger. Far til Linda Vatne har røynsle frå byggebransjen. Han har mellom anna kurs i våtromsnormen. Kravet om sannsynleggjering i § 6-8 er stetta.

For sjølvsbygger gjeld ikkje kapittel 9, 10 og 11 i byggesaksforskrifta. Dette er godkjenning av føretak, krav til system i føretaket og krav til utdanning og praksis.

Kontroll :

Etter § 14-2 i forskrift om byggesak (SAK) skal det vera uavhengig kontroll ved nybygging og ombygging av våtrom i alle bustader dersom arbeidet elles er søknadspliktig. Etter same paragraf skal det vera kontroll av lufttettheit i nye bustader.

Etter § 14-2 i SAK skal all kontroll vera uavhengig. Kommunen kan etter § 14-3 i SAK krevja uavhengig kontroll utover dei krava som er i § 14-2. Det vil vi ikkje gjera i dette høvet.

Ansvar :

Føretaket IR-teknikk AS har sentral godkjenning for måling av lufttettheit i nye bustader.

Frank Vatne har søkt om å få ansvarsrett for kontroll av våtrom. Dette kan han ikkje få då kontroll etter § 14-1 i SAK skal vera uavhengig. Frank Vatne er far til Linda Vatne. Kontrollen vert då ikkje uavhengig.

Vatn og kloakk :

Bustaden vert knytt til offentleg vatn. Utsleppsløye vart gjeve i i dftm-sak 029/12. Utsleppet skal gå via biologisk –kjemisk minireinseanlegg. Bygging av utsleppet krev løye etter plan- og bygningslova. Dette er det ikkje søkt om. Det kjem heller ikkje inn under sjølvsbygger- paragrafen.

Avkøyrsløye og parkering :

Situasjonsplan syner rikeleg med areal til parkering.

Etter § 27-4 i plan- og bygningslova skal lovleg avkøyrsløye til byggetomta vera sikra før det vert gjeve løye til å byggja. Avkøyrsløye vert til kommunal veg. Løye til å byggja avkøyrsløye, vert gjeve.

Avkjørsla må stetta følgjande krav :

- Frisiktfelta for avkjørsla skal vere minimum 3 x 35 meter, der 3 meter er målt frå vegkant og inn i avkjørsla og 35 meter er målt i begge retningar langs den kommunale vegen.
- Svingradius skal vere 3 meter.

Plassering av tiltak :

Etter § 29-4 i pbl skal kommunen godkjenna plassering både horisontalt og vertikalt.

Kommunen kan oppfylle krava i § 29-4 ved å godkjenna endeleg plassering direkte i marka. Sjå § 29-4 i pbl og § 6-3 i forskrift om byggesak.

Avstand nabogrense

Kommunen kan etter § 29-4, tredje ledd, punkt a, godkjenne plassering nærare eigedomsgrensa enn 4 m når nabo har gjeve skriftleg samtykke.

Eigarane av gnr. 172, bnr. 8 og eigarane av gnr. 172, bnr. 178 har gjeve løyve til at vegen på gnr. 172, bnr. 199, vert bygd nærare eigedomsgrensa enn 4 meter.

Eigar av gnr. 172, bnr. 123 har gjeve løyve til at huset på gnr. 172, bnr. 236, vert bygd nærare eigedomsgrensa enn 4 meter.

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter :

Det er søkt om lagring av stein på naboeigedomen, gnr. 172, bnr. 123. Det er ikkje sagt noko om denne lagringa skal vera mellombels eller permanent.

Tiltak skal etter plan- og bygningslova ha gode visuelle kvaliteter, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2. Permanent lagring av stein i eit område med bustader og hytter er ikkje i samsvar med dette og løyvet vert difor eit mellombels løyve i byggjetida.

Avfall

Dersom bygget har eit bruksareal over 300 m² BRA eller rehabiliteringa/rivinga gjeld eit areal større enn 100 m² BRA, skal det liggja føre ein avfallsplan. Planen skal gjera greie for handteringa av avfallet og gjera greie for kva for ulike slag og mengder avfall som vert laga. Lovheimel er § 9-6 i byggeteknisk forskrift.

Kommunen skal ikkje godkjenna planen.

Bruksarealet til bygget er på 340 m² og Vidar Stormark må laga avfallsplan.

Merknad frå nabo

Eigar av gnr. 172, bnr. 209, Vibeke Johnsen, har kome med merknader til søknaden. Eg syner til brev datert 3. juli 2013, 11. november 2013 og 1. april 2014. Merknadene er :

1. Huset er for stort
2. Utnyttingsgraden er for stor
3. Bygginga krev store naturinngrep
4. Vil miste utsikt, ber om at bustaden vert flytta lengra mot aust

5. Ber om at vegen til huset vert lagt over bnr. 123 i staden for bnr. 199.
6. Bygginga krev utnyttingsplan, jf pbl § 11-11 nr. 2
7. Vegen kryssar vår avløpsleidning
8. Søknaden gjev ikkje informasjon om veglys, utandørs lys, luftspenn eller jordkabel.
9. Tilknytning av gnr. 172, bnr. 123 til utsleppsanlegg, er ikkje med i søknaden slik det står i saksutgreiinga i saka om utsleppsløyve.
10. Ingen informasjon om tilsåing av vegskråningar
11. Området er beite for hjort

Til punkt 1 : Kommuneplanen har ikkje særskilte reglar for størrelse på hus. Om kommunen skulle krevja at huset var mindre, måtte dette vera med heimel i § 29-1(Utforming av tiltak), 29-2 i pbl (Visuelle kvaliteter) eller § 29-4 (plassering og høgde). Bygget er stort. Det er likevel lågare enn at det krev reguleringsplan etter § 29-4. Bruk av § 29-1 eller § 29-2 til å redusera storleiken, vil det neppe vera lovheimel for. Heller ikkje bruk av § 29-4 for å redusera størrelsen vil det vera lovheimel for.

Til punkt 2 : Kommuneplanen har ikkje særskilte reglar om utnyttingsgrad.

Til punkt 3 : På tomta er det ei kolle med høgde på 17 meter. Denne forsvinn. Inngrepa er akseptable. Planeringshøgda er kote 13.

Til punkt 4 : Den planlagde bustaden ligg 45 meter frå huset på bnr. 209. Mønehøgda til den nye bustaden vert på kote 22 (13 m + 9 m). Golvet til huset på bnr. 209 er på om lag kote 18. Huset på bnr. 209 vil miste utsikt.

Frå huset til Johnsen er det utsikt til Fedjefjorden og Fedjeosen i ein sektor på 100°. I denne sektoren ser ein vassflata utan brot. Huset til Vidar Stormark vil dela denne sektoren i to. Dei to sektorane med utsikt der ein ser vassflata, vil vera på 71° til saman. Huset på bnr. 209 vil framleis ha god utsikt.

Til punkt 5 : Ved frådelinga av bnr. 236, har seljar (bnr. 123) selt på vilkår av at vegen ikkje skulle gå over avgjevareigedomen. Kjøpar har skaffa vegrett over bnr. 199. Dette er årsaken til at vegen ikkje går over bnr. 123.

Til punkt 7 : Vidar Stormark må ved bygging av vegen ta omsyn til at den vil kryssa avløpsleidning. Denne ligg på bnr. 199.

Til punkt 6 : Søknaden er i samsvar med føresegnene i kommuneplanen som gjeld bygging i spreidd-LNF (punkt 5.3, 5.4 og 5.5 i føresegnene).

Til punkt 8 : Offentlege veglys, utandørs lys på bygning, luftspenn eller jordkabel er tiltak som ikkje er søknadspliktige etter plan- og bygningslova.

Til punkt 9 : Når Vidar Stormark søkte om utsleppsløyve, opplyste han om av han ville kopla på utsleppet frå bustaden på bnr. 123. Kommunen har ikkje sett fram krav dette.

Til punkt 10 : Steinfyllingar må dekkast med jord og såast til

Vedtak

I medhald av delegeringsreglement for Fedje kommune, sist revidert i k-sak 021/13 og plan- og bygningslova § 21-4 gjer teknisk sjef følgjande vedtak :

Vidar Stormark får rammeløyve og igangsettingsløyve til å byggja bustad på gnr. 172, bnr. 236. Løyvet gjeld og veg på bnr. 199.

Vidar Stormark vert godkjent som sjølvbyggjar etter § 6-8 i byggesaksforskrifta.

Føretaket IR-teknikk AS får ansvarsrett for måling av lufttettheit i bustaden.

Alt arbeid vert godkjent som arbeid i tiltaksklasse 1.
Lovheimel : § 9-3 i byggesaksforskrifta.

Vidar Stormark får i samsvar med § 29-4, 3. ledd (a) i plan- og bygningslova løyve til å byggja veg og hus nærare enn 4 meter frå eigedomsgrensene.

Løyvet har følgjande vilkår (5 stk) :

Søknad om ansvarsrett for kontroll av våtrom skal vera godkjent av kommunen før bygging startar.
Søknaden må koma frå eit føretak som er uavhengig. Lovheimel : §§ 14-1 og 14-2 i Forskrift om byggesak.

Det vert ikkje gjeve løyve til lagring av stein på naboeigedomen utover byggjetida.
Lovheimel : § 29-2 i plan- og bygningslova.

Steinfyllingar må dekkast med jord og såast til. Lovheimel : § 29-2 i plan- og bygningslova

Kommunen skal godkjenna endeleg plassering av bygget direkte i marka. Lovheimel : § 29-4 i pbl.
Horisontal toleranse på utsett plassering = +- 10 cm. Lovheimel : § 6-3 i Forskrift om byggesak.

Montering av via biologisk –kjemisk minireinseanlegg krev søknad frå føretak som kommunen kan godkjenna som ansvarleg etter plan- og bygningslova. Tiltakshavar må syte for at dette vert levert.
Lovheimel : § 20-1 i plan- og bygningslova.

Når det gjeld klagerett, syner eg til Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak, som ligg ved.
Eventuell klage skal ein senda til Fedje kommune.

Øyvind Tolleshaug
plan- og utbyggingssjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi til:

Vibeke Johnsen

Øvrehagen 14

5783

EIDFJORD

Mottakere:

Vidar Stormark

Stormarkvegen 166

5947

FEDJE