



Link Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1342 - 16/28736

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
23.11.2016

Rammeløyve for oppføring av bustadhus med to bueiningar på vilkår - gbnr 99/4 Våge

Administrativt vedtak. Saknr: 499/16

Tiltakshavar: Alf Eikevik
Ansvarleg søkjar: Link Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av ny bustad og sekundærbustad på eigedomen. Mellom desse brukseiningane er det planlagt eit glasstak. Bustadene framstår som eitt bygg. Vidare er det søkt om oppføring av uthus.

Samla storleik på bustadmassen er oppgitt til å vere på BRA 300,9 m². I tillegg er det søkt om anlegg av veg og uthus på BRA 91,2 m² (foringshus for sau). Parkeringarealet er oppgitt til å vere på BRA 37 m².

I tillegg til dette skal ein legge til eit overbygget areal oppgitt til å vere på BRA 42,4 m², og bruksareal for imaginær etasje på BRA 48,0 m².

Etter det vi kan sjå vert bruksarealet for bustaden på **BRA 391,3 m²**, parkeringsarealet på **BRA 37 m²** og uthuset på **BRA 91,2 m²**. Tilsaman: **BRA 519,5 m²**

Det er også søkt om å rive eksisterande bygg (fritidsbustad og uthus).

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid herunder areal for ny dyrkingsfelt, interne vegar og parkering. Det er ikkje søkt om støttemurer. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Plassering av avløpsanlegg samt endeleg plassering av interne vegar vert vurdert ved søknad om igangsettingsløyve.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføremålet LNF for oppføring av nytt våningshus og tilhøyrande anlegg herunder terrengarbeid og veganlegg.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.04.2016 og seinare suppleringar.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar den 18.04.2016 Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar den 11.08.2016, men det var først ved siste revisjon på vegtraséen motteken den 24.08.2016 at tiltaket var i samsvar med vegretten. Det vart halde møte med ansvarleg søkjar den 01.11.2016. Det vart avtalt at sakshandsaminga skulle forlengast med den tid som gjekk med på å sende inn reviderte teikningar til kommunen. Endelege teikningar er motteken den 11.11.2016.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Sakashandsamingsfristen er forlenga med den tida den har vore på høyring.

Saksahandsamsingsfristen er forlenga i samsvar med avtale den 1.11.2016

Fristen vert etter dette den 27.11.2016. Saka er handsama innanfor fristen.

Planstatus

Eigedomen er omfatta av kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og er avsett til arealføremålet LNF. I området er det i utgangspunktet ikkje tillate å føre opp bygg som ikkje er naudsynt i samband med stadbunden næring. Eigedomens storleik og drift tilseier at det ikkje er trong for våningshus eller andre bygg på eigedomen. Ressursgrunnlaget på eigedomen synes å vere relativt lite.

Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen då kommunen ikkje finn at tiltaka er i samsvar med arealføremålet LNF.

Fylkesmannen har tidlegare uttalt at det er naudsynt med dispensasjon for terrengplanering i LNF-område sjølv om det etter ei tid skal tilbakeførast til LNFR-føremålet då tiltaket i anleggsperioden ikkje vil vere i samsvar med LNFR, jf. sak 2016/5603 (fylkesmannens referanse).

Det vises til dispensasjonssøknad av 18.03.2016 i sin heilskap. I telefonsamtale med ansvarleg søkjar den 23.11.2016 er det stadfesta at dispensasjonssøknaden ikkje berre gjeld sjølvve våningshuset, men også tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, vegganlegg og uthus.

Uttale frå anna styresmakt

Det er motteke uttale frå Fylkesmannen i Hordaland journalført 31.10.2016:

«Jordressursane på eigedomen, der nye bustadbygg er planlagt, er registert som innmarksbeite av Norsk institutt for skog og landskap. Omdisponering av dyrka mark må søkjast om etter jordlova § 9. Jordvern og jordressursar er eit omsyn som skal leggast vekt på også i søknader etter plan- og bygningslova, jf. pbl. § 3-1 bokstav b. Fylkesmannen ser generelt negativt på at dyrka mark vert planlagt nedbygd utan at vesentlege samfunnsinteresser tilseier det. Vi kan ikkje sjå at kommunen har vurdert om alternative lokaliseringar av bustadene som kan vere mindre konfliktfullt for landbruksinteressene. Fylkesmannen er elles nøgd med at det landbrukseigedomar vert tekne i bruk til landbruksføremål. Vi rår difor til at kommunen vurderer løysingar som er mindre konfliktfylte for landbruksverdiene. Det kan t.d. stillast vilkår om at arealet ved bygningane som er søkt rive skal først attende til innmarksbeite.»

Det er motteke uttale frå Statens vegvesen journalført 13.10.2016:

«Avkøyrsla til eigedomen ligg i tidlige trasé for Den Trondhjemske Postvei. Delar av Den Trondhjemske Postvei er med i Statens vegvesen sin «Nasjonal verneplan» og har nasjonal verdi som kulturminne. Strekningar utanfor verneplanen har også stor verdi som del av ei heilhetleg vegline.»

«Det må ikkje tillatast inngrep i sonen mellom eksisterande adkomstveg og den tidlegare Postvegen (stipla område).»

«Statens vegvesen har motteke søknad om utvida bruk av avkøyrslar for riving og gjenoppføring av driftsbygning, i samband med gardsdrift. I avkøyrslasaken er det ikkje nemnd uttak av tømmer. Etter vårt syn vil tømmerdrift ikkje vere ønskjeleg i denne avkøyrsla, på grunn av høgt fartsnivå på fylkesvegen.»

*«Dersom vi mottek søknad om bruk av avkøyrsla til tømmeruttak, må det påreknast avslag.»
«Avkøyrsla stetter ikkje dagens krav, og ved ei eventuell utvida bruk må det påreknast krav om opprusting av avkøyrsla.»*

Nabovarsel

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

I medhald av reglane i plan- og bygningslova § 21-3 andre ledd vert det gitt fritak for ytterlegare varsling. Det vert lagt til grunn at deira interesser ikkje blir råka av endringane.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr. 99/1 ved brev av 02.05.2016. Merknadene går i hovudsak ut på på fylgjande tilhøve:

- Manglar vegrett til anlegg med større breidde enn 2 meter
- Fleire bueningar vil føre til betydeleg trafikk på den planlagte veggen som vil vere til «utilbørleg sjenanse i mitt nære uterom»
- Krev at veggen vert plassert lenger sør

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknaden ved brev datert 09.05.2016.

- Opplyser at veggen er 4,0 meter brei

Det vises til begge brev.

Det er sendt inn nye merknader frå eigar av gbnr. 99/1 ved brev av 18.05.2016 der det blant anna går fram at:

«Ein skogsbilveg med grøfter gjennom min plen vil utgjere eit hovudinnslag i mitt tun. Den vil fortone seg dominerande, og vere til utilbørleg sjenanse. Den vil dele hagen i to på ein utilbørleg måte. Når Eikevik no skal flytte tunet sitt 50-60 meter sørover i terrenget vil det vere naturleg og hensiktsmessig at veggen inn til hans tun over 99/1 får tilsvarande ny trase.»

«På bakgrunn av at det var Eikevik sine foreldre som var dei førande og aktive under innleiande synfaring (før kjøp) og for ein stor del stod for ordet og vitebegjæret, må det vere lov å spekulere i om dette er tenkt som eit hus med fleire interessantar. Det kom også fram i denne samtalen at her var familie i utlandet som denne staden ville vere av besøksinteresse for. Ein kjenner dessutan til at familien for øvrig deler næringsinteresser i annan verksemd(basseng-næring)»

Ansvarleg søkjar har i brev av 20.05.2016 blant anna opplyst at:

«I tillegg har det innkommet nok en protest fra Elin Fanebust (gnr/bnr. 99/1). Vi mener det ikke

fremkommer nye argumenter der som ikke allerede er besvart (kopi av klage vedlegges). Det er den 25.05.2016 avtalt et møte med nabo med det formål å oppnå en omforent løsning på foreslått vegløsning. Om dette resulterer i omprosjektering av vegtrasé, vil tegninger bli ettersendt.»

Ansvarleg søker har i brev av 22.06.2016 opplyst at:

«Tiltakshaver og Henry og Elin H. Fanebust har kommet til enighet om valg av ny veitrasé og det vedlegges reviderte tegninger.»

Ansvarleg søker har i brev av 24.08.2016 opplyst at:

«Det refereres til e-post datert 22.06.2016 der reviderte tegninger på nytt forslag til veitrasé ble innsendt. Tiltakshaver og naboer Henry og Elin H. Fanebust har enda ikke kommet til enighet omkring detaljer rundt siste innsendte forslag til veitrasé. Tiltakshaver har i den anledning konkludert med å forholde seg til gjeldende tinglyste veirett og det vedlegges reviderte veiprofiler hvor veien over naboeiendom ikke overskrider veibredde på 2 meter.»

Det ligg også føre merknader frå eigar av gbnr. 99/1 ved brev av 18.09.2016:

«Det er semje om ny trase, jfr. synfaring i juli, det er berre Alf Eikevik sjølv som ikkje skriv under på dette, eg har såleis etterlyst klargjering frå han korleis han forstår den nye traseen.»

«Eikevik/Link søker om 2 m brei veg gjennom hagen min, men profilskissene vedlagt søknaden inneber i praksis eit inngrep på kring 6 meter breidde, og kan sjølv sagt ikkje bli ståande. Eg protesterer difor på det sterkaste.»

«Ein ny trase lenger sør, slik vi var samde om på synfaring, vil derimot kunne gje Alf Eikevik mulighet til større vegbreidde enn 2 meter, ein slik veg vil unngå å forringe tunet til 99/1 og den vil vere vesentleg meir hensiktsmessig for 99/4 i samband med etableringa av nytt tun lenger sør. Eg ventar stadig på svar frå Alf Eikevik om korleis han forstår ein slik trase.»

Ansvarleg søker har opplyst i møte den 01.11.2016 at tiltakshavar og nabo ikkje er einige om plassering av ny veg.

Det er også sendt inn merknader frå eigar av gbnr. 99/1 ved brev av 16.11.2016:

- Det er lagt fram påstand at det er søkt om 3 bueiningar, at dette er i strid med konsesjonvilkåra og at tiltakshavar manglar vegrett som står i forhold til det han søker om.

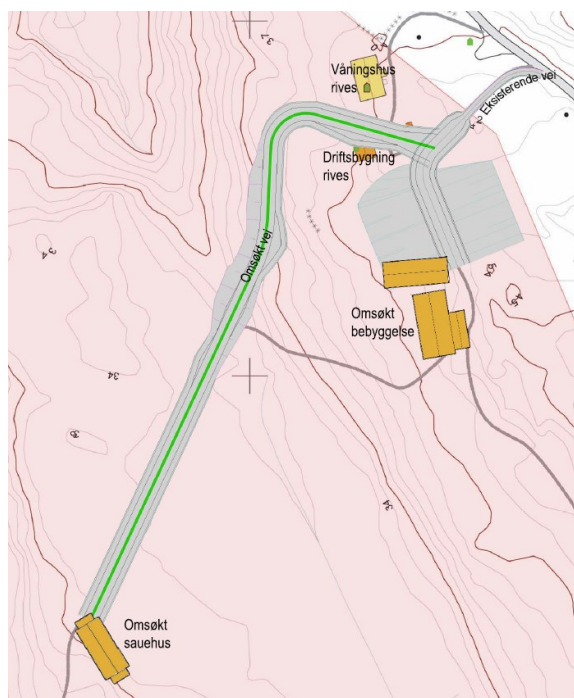
Kommunen viser til at søknaden har vore revidert fleire gongar etter at den først vart motteken av kommunen. Vi vurderar at den siste plassering av tilkomstvegen med to meter breidde er i samsvar med den tinglyste vegretten. Vi kan ikkje sjå at det vil medføre betydeleg meir trafikk på den planlagte vegen ved at det gis løyve til ein mindre bueining i tillegg til hovudbueininga. Den minste bueininga skal nyttast av tiltakshavar sin son og får ikkje ein storleik som kan huse fleire menneske. Det er ikkje søkt om 3 bueiningar. Etter det vi kan sjå er plasseringa av vegen i samsvar med eksisterande vegtrasé.

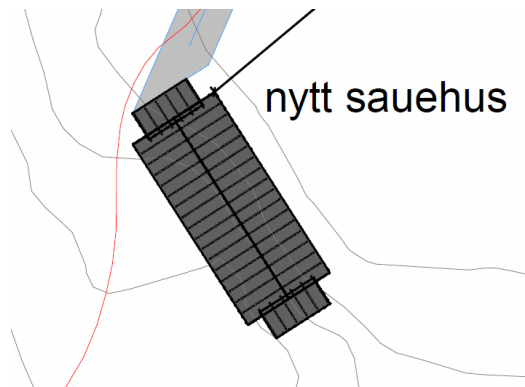
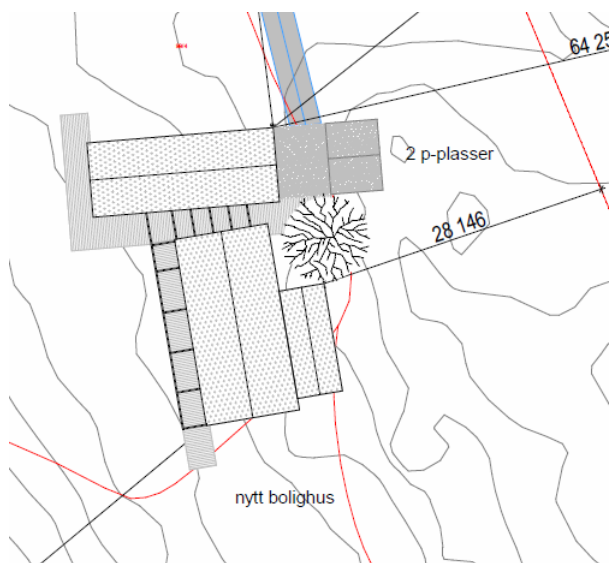


Nabomerknadene vert etter dette ikkje teke til fylgje.

Plassering

Plassering av vegtilkomst til tunet samt gardsveg fram til foringshus for sau er vist i situasjonsplan datert 17.03.2016 journalført 11.11.2016. Det er på situasjonsplanen skildra dei areal som går med til skjæringar/fyllingar og andre terrengendringar. På situasjonsplanen er det skildra omsøkte bygg og bygningar som er søkt rive.





Det er søkt om topp golv på kote ca. + 41,9 og mønehøgde på kote ca. + 47,8.

Vatn og avløp (VA)

Det er sendt inn søknad om utslippsløyve for 10 PE. Det er søkt om å etablere minireinseanlegg av typen «Odin minireinseanlegg 2-hus» av type «MBK2» med utslipp til jordbruksgrøft. Det er ikkje sendt inn serviceavtale eller situasjonsplan som viser plassering i forhold til omsøkt veg. Det er ikkje nytta kommunalt situasjonskart.

Det er sendt inn noko dokumentasjon vedrørende etablering av infiltrasjonsgrøft basert på infiltrasjon i «stedlige masser» utan at det er sendt inn naudsynt dokumentasjon på grunnundersøkingar som inneheld opplysningar om hydraulisk kapasite, infiltrasjonskapasitet, massenes eigenskapar som reinsemedium og risiko for forureining.

Søknaden er soleis ikkje fullstendig og kan ikkje handsamast.

Det er i møte med ansvarleg søkjar avtalt at det vert sendt inn teikningar som viser at utslippet går til «**lukket kistegrøft**» og teikningar/situasjonsplan også viser tilhøve til omsøkt veg. Dette skal sendast inn til kommunen saman med søknad om igangsettingsløyve. Det må også sendast inn prinsippskisse (snitt) av kistegrøften som viser korleis denne vert bygd opp.

Det er pårekneleg at det vert gjeve utslippsløyve til **lukka kistegrøft**. Serviceavtale og øvrige dokument som omtalt overfor må liggje føre seinast ved søknad om igangsettingsløyve.

Søknad om utslippsløyve vert ferdighandsama samtidig med søknad om igangsettingsløyve.

Vatn skal hentast opp frå borehol.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Tilkomsten skjer via privat veg. Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr. 99/1 av 10.08.1968.

Situasjonsplan journalført 11.11.2016 viser anlegg av ny privat veg frå eksisterande privat veg og fram til bustaden samt veg fram til uthuset.

Situasjonsplanen viser også oppstillingsplass for to bilar som kjem i tillegg til 2 biloppstillingsplassar i garasje.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering, veg og avkøyrsløse.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. Ansvarleg søker har i møte den 01.11.2016 opplyst at vegen er gått opp og vert betre tilpassa terrenget enn skildra i tilsendte teikningar. Det vart vist til at tilsendte teikningar er laga ut frå kartgrunnlag med 1 meters koter og at det vil vere tydelege avvik frå tilsendt materiale og tiltakets endelege utforming og plassering.

Når det gjeld nydyrkningsfeltet vil tiltaket også falle inn under § 4-2 i forueiningsforskrifta:

«Med bakkeplanering forstås arbeidet med å gjøre brattlendt eller kupert dyrkbart og tidligere dyrket areal skikket for maskinell jordbruksdrift. Det regnes som planering etter dette kapitlet når det forflyttes masse som berører et areal på minst 1,0 dekar.»

I spredtbygd strøk er tiltaket søknadspliktig dersom det medfører over 3 m endring frå opphavleg terreng, jf. SAK § 4-1 bokstav d nr. 7. Det er likevel slik at « Arbeider som har et omfang i areal som gjør at de ikke kan betegnes som mindre, vil ikke være omfattet selv om de fastsatte grensene for avvik i forhold til opprinnelig terrengnivå ikke er overskredet.» jamfør rettleiinga til føresegna.

I dette tilfellet medfører tiltaket ei endring på over 3 m frå opphavelig terreng. Terrengearbeida er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav k.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at:

1.2 Arkitektur og miljø

Det refereres til Plan- og bygningslovens § 29-2. *Visuelle kvaliteter*. Omsøkt tiltak er en miljømessig fremtidsrettet bolig med hensyn til arkitektur, materialbruk og tilpasning til omgivelsene. Særlige tilpasninger er gjennomført med hensyn til solforhold, utsikt og ivaretagelse av de private utesonene for eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendom. I utviklingsfasen har det vært et svært viktig moment å påvirke den nærmeste naboen minst mulig. Omsøkt bebyggelse er av den årsak plassert ca. 50 meter lenger sør enn eksisterende våningshus og driftsbygning og lavest mulig i terrenget og med torv på taket. Dette har resultert i en «tun-bebyggelse» der bygningsmassen er oppdelt i flere «bygningkropper» for å redusere inntrykket av størrelsen. Eksisterende topp møne på eksisterende våningshus og driftsbygning er på henholdsvis kote +45.700 og +44.230. Omsøkte høyder varierer mellom kote +46.991 og +47.791. Vi er av den oppfatning at bebyggelsen vil ivareta viktige momenter som landskapstilpasning og forhold til eksisterende nabobebyggelse.

Det er sterkt fokus på miljøvennlige og robuste materialer i alle byggets bestanddeler. Lavest mulig CO₂-avtrykk både til oppføring, til drift og vedlikehold. Boligen vil være svært miljøvennlig.

Arkitekturen tar utgangspunkt i det omkringliggende landskapet og de lokalklimatiske forholdene på tomten. Vinduer og ytterdører er plassert og utformet slik at man i størst mulig grad skal få utnyttet solenergien vinterstid (lav solhøyde). Sommerstid (høy solhøyde) vil eksempelvis glasstaket som strekker seg langs fasaden mot vest, gi god beskyttelse mot overskuddsvarmen. Variasjonen i de ulike «bygningkroppene» vil bidra til å danne varierte uterom og samtidig dempe vinden. Fasadematerialene er valgt ut med spesielt fokus på robusthet og lang levetid, samtidig som at det ikke skal brukes materialer som inneholder giftige tilsetninger. Fasaden er tenkt kledd med Malmfuru, Kebony eller tilsvarende som vil gråne og få en beskyttende sølvgrå patina over tid. Samtlige beslag og renner skal utføres i aluminium natur som er et høyverdig gjenbruksmateriale med lang forventet levetid i dette klimaet. Vinduer og dører er tiltenkt en bedre u-verdi enn minstekrav i teknisk forskrift, noe som er med på å sikre et lavt energiforbruk. Boligen er tenkt isolert med trefiberisolasjon, som har betydelig bedre egenskaper enn andre alternativer, og som gjennom lagring bidrar positivt i CO₂-regnskapet.

Det er tenkt at boligen skal hente energi fra et borehull i fjellet, samt gjenvinning av varme fra ventilasjonsluften. Anlegget vil også forsyne boligen med varmt tappevann. Det refereres for øvrig til TEK 10 § 14-7 *Energiforsyning*. Boligen skal prosjekteres og utføres slik at minimum 60 % av netto varmebehov kan dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brenslere hos sluttbruker.

Boligens og veienes tilpasning til tomten vil gi et masseoverskudd som vil være positivt for den videre utviklingen av gården.

Utearealene er godt egnet for lek og opphold, er tilnærmet flate og befinner seg i umiddelbar nærhet til boligen. Det er rikelig med plass rundt hele eiendommen, som er godt skjermet mot støy fra Lindåsvegen. Utearealene kan nås uten hindringer som trinn eller bratte helninger.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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

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

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

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.

Omsyna bak LNF formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Eit anna viktig omsyn er å unngå oppstykking av jordbruksareal. Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv og oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskap skal unngåast.

Landbruksinteressene skal vektast tungt ved søknad om tiltak innanfor desse områda.

Det vert vist til dispensasjonssøknaden i sin heilskap.

Eigedomen er ikkje i drift. Etter vår vurdering tilseier eigedomens storleik og framtidig drift at det ikkje er trong for våningshus på eigedomen. Vi legger til grunn at drift med utegangersau er å sjå på som ein ekstensiv driftsform som ikkje gir grunnlag for våningshus eller driftsbygningar på bruket.

Ressursgrunnlaget på eigedomen synes å vere relativt lite. Omsøkte tiltak er ikkje nausynt for landbruket.

- I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltakshavar ynskjer å drive eigedomen med utegangsdrift på utegangersau og skogdrift som bygger opp under føremålet
- Foringshusets plassering synes å vere uheldig i forhold til plassering av nytt våningshus. Foringshusets storleik synes å vere større enn det som er naudsynt for opplyst bruk, men det kan danne grunnlaget for framtidig drift på eigedomen
- Kommunen er positiv til at tidlegare landbrukseigedomar vert teke i bruk, halde i hevd og vert drive. Det vil vere lettare å få til drift på gården når ein er bufast på eigedomen uavhengig av ressursgrunnlaget

- Det er sett av areal til nydyrking og det vil verte sett vilkår om at bearbeidd areal som ikkje skal nyttast til veg (topp dekke) og til bygg skal først attende til innmarksbeite. Eventuelle ulemper som fylgje av omsøkte tiltak vil soleis verte redusert
- Tiltaket vil ikkje innebere noko interessekonflikt på ein slik måte at dei nasjonale føringane vert tilsidesett.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet er oppfylt.

Plassering

Plassering av bustadbygg og uthus vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Endeleg plassering av veganlegg og terrengendringar vert vurdert ved søknad om igangsettingsløyve.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn 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 i Hordaland. 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 arealføremålet LNFR for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus.

Vilkår:

1. Bearbeidd uteareal/terreng som ikkje skal nyttast til vegframføring/parkering, samt arealet ved bygningane som er søkt rive skal først attende til innmarksbeite
2. Det må ikkje gjerast større terrengendringar enn det som er naudsynt for etablering av utvendige anlegg og nydyrkningsfelt

Vi gjer merksam på at det ikkje er pårekeleg at det vert gjeve ytterlegare dispensasjonar.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande våningshus og uthus, samt oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar med tilhøyrande anlegg, vesentleg terrengarbeid, veganlegg og uthus på følgjande vilkår:

1. Bygningane skal plasserast som vist i situasjonsplan journalført 11.11.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3
2. Tiltaka skal knytast til privat avlaupsanlegg og borehull for vatn
3. Det må sendast inn ein revidert og detaljert utomhusplan/situasjonsplan til godkjenning, som viser omfanget av skjæringar/fyllingar og andre terrengendringar basert på terrengmålingar på staden Det må sendast inn nye korterte lengde- og tverrprofiler til godkjenning som syner

plassering av veganlegget basert på terrengmålingar på staden. Veganlegg på tilpassast eksisterande terreng

4. Plassering av veganlegg frå våningshuset og til uthuset skal prosjekterast slik at det fører til minst moglege endringar i terrenget

Før det gis igangsettingsløyve må fylgjande vilkår stettast:

5. Det må innhentas samtykke til omdisponering etter jordlova for plassering av nye bygg
6. Det må innhentas mellombels dispensasjon frå jordlova etter § 9 for etablering av nydyrkningsfelt
7. Det må innhentas løyve får landbruksavdelinga etter forureiningsforskrifta § 4-4 (2). Eventuelle vilkår skal stettast
8. Det må innhentas løyve frå Statens vegvesen til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse. Eventuelle vilkår skal stettast
9. Komplett søknad om utsleppsløyve må sendast inn. Eventuelle vilkår i utsleppsløyve skal stettast

Før det gis ferdigattest må fylgjande vilkår stettast:

10. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen av både bygg og anlegg.

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 grunngjevast. Førretak 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.: 16/1342

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

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alf Eikevik
Elin H. Fanebust

Kollåsen 54 5116
Lindåsvegen 2088 5955

ULSET
LINDÅS

Mottakarar:

Link Arkitektur AS

Dreggsallmenning 5003
en 10/12

BERGEN