



Majo Eigedom As
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3030 - 17/6313

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

Dato:
24.02.2017

Rammeløyve for oppføring av bustad - gbnr 212/113 Eikanger Øvre

Administrativt vedtak. Saknr: 084/17

Tiltakshavar: Majo Eigedom AS
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom 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 bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 142,6 m².
Utnyttingsgrad er opplyst til 36,8% BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, 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 kommuneplanen sine føresegner, punkt 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3.

Det vert elles vist til søknad med motteken 27.09.2016, sist supplert 29.12.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.12.2016 og frist for handsaming etter pbl § 21-7, jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, dvs. 23.03.2017.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område, innanfor det som i reguleringsplanen er definert som Vahaugen bustadfelt, Eikanger, sist revidert 03.10.2007. Mindre vesentlig reguleringsendring for Vahaugen bustadfelt tomt 11 vart vedteken 02.12.2009, der det vert godkjent endring frå ein bustad til tre bustadeiningar på gnr 212 bnr 113 med vilkår. Vilkåra er at utbygginga ikkje endrar tilgrensa friluftsområde, minst 50 m² uteopphaldsareal på stille side av E39, max TU 45% og opparbeiding av tomt og bygningar skal vere tilpassa terrenget på ein god måte.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegnene til kommuneplanen når det gjeld pkt.2.2.1, kravet om å følgje kommunen rettleiande regelverk for byggjeskikk 5+5 hovudprinsipp, og pkt. 2.2.2 når det gjeld byggegrense samt pkt. 2.2.3 som mellom anna gjeld oppføring av bygning i en etasje.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon gjelder følgende bestemmelser i reguleringsplan:

Pkt. 2.2.1 « Kommunens rettleiande regelverk for byggjeskikk 5+5 hovudprinsipp skal leggjast til grunn».

Dette prinsippet er ikke gjennomført i feltet, og er i tillegg et prinsipp som er ment som en anbefaling og ikke absolutt. Vedlagt bilder som dokumentasjon på det som er bygd i feltet.

Pkt. 2.2.2 « Bygningane skal plasserast innafor generelle byggjegrenser mot naboieigedom gitt i plan og bygningslova eller spesielle byggjegrenser innteikna på plankartet»

Bygningene er plassert innafor inntegna byggegrenser på plankartet (regulerte byggegrenser), men er nermere enn generelle byggegrenser etter plan og bygningsloven. Der dette er tilfellet har vi fått naboerklæringer fra de aktuelle eiendommene.

Pkt. 2.2.3 « Bygningane er planlagt oppført i ein etasje, med tillegg av loft og med eventuelt tillegg av undersetasje der dette er ønskjeleg og høveleg terrengmessig sett»

Dette er også en bestemmelse som det er flere av tiltakene i feltet som avviker fra. Vi legger ved bilder som dokumentasjon på dette.

Vi ønsker å oppføre bygningene i to etasjer med planeringshøyde tilpasset tilkomstvei.

Dette vil gi flere fordeler som bedre uteoppholdsareal både på bakken og på terrasse som vil få bedre utsikts og solforhold. Et brukbart uteoppholdsareal på min 50 kvadrat på stille side er vektlagt i vurderingen i mindre vesentlig reguleringsendring tomt 11.

I tillegg vil det gi bedre og mer oversiktlig avkjørsel inn på tilkomstvei, og boligene vil få en mye bedre utnyttelse på de små tomtene. Dette er små eneboliger som vil være aktuell for førstegangsetablerere, og det er viktig at boligene blir planlagt slik at det blir gode boliger for denne gruppen med en kvalitet og pris tilpasset deres behov.

Vi mener att i denne saken er fordelene med å innvilge dispensasjon, klart større enn ulempene, og at bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Støy

Ansvarleg søkjar har henta inn uttale frå SINUS i samband med vurdering av trafikkstøy, jf. skriv datert 13.01.2017. Dei skriv:

SAMMENDRAG

I forbindelse med byggesøknad for tre eneboliger i Gnr./Bnr. 212/127-126-113 i Lindås kommune er det foretatt en vurdering av trafikkstøy.

Målsetting for støynivå på uteplasser er basert på grenseverdi gitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Målsettinga er at boliger skal ha minst én uteplass med støynivå under nedre grense for gul støysone.

Primær uteplass er planlagt som takterrasse over carport. I tillegg vil boligene ha tilgjengelig uteareal på bakkeplan. For å ivareta krav til støynivå på takterrasser for boligene er det nødvendig med et 1,2 meter tett rekkverk. For de to nordligste boligene vil krav til utendørs støynivå på bakkeplan være ivaretatt ved at bygningskroppen skjermer mot støykilden. For å øke størrelsen på skjermet uteareal for den sørligste boligen kan det benyttes en 1,1 meter høy støyskjerm på bakkeplan mot E39.

Det vil være nødvendig med lydvinde på soverom som har vindu mot E39. Vinduet må ha lydreduksjonstall $R_w + C_{tr} \geq 32$ dB. For øvrige oppholdsrom og soverom anbefales det også å benytte vinduer som holder $R_w + C_{tr} \geq 32$ dB da dette vil gi merkbart bedre lydforhold.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.08.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense gnr 212 bnr 126 vist til å vere ca 2 meter og til nabogrense gnr 212 bnr 102 vist til å vere ca 2 meter. Eigar av gnr. 212 bnr.126 har i dokument datert 23.09.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa. Eigar av gnr. 212 bnr.102 har i dokument datert 30.05.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er opplyst å vere plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til privat veg er opplyst å vere 7,35 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er ikkje søkt om tilknytning til kommunalt vatn og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til privat veg og til offentleg veg er ikkje omsøkt til vegstyresmakta. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasje plassering for 1 bil. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terreghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasje plassering og avkøyrsløp.

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 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.

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. Tiltaket sjåast i samanheng med søknad om oppføring av bustad på gnr 212 bnr 126 og gnr 212 bnr 113, jf. TEK § 9-6 annet ledd.

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 samheng 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.

Plankrav

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samheng med områdets noverande karakter og utforming.

Krav til byggeskikk er regulert gjennom reguleringsplanen for Vahaugen Bustadfelt, Eikanger punkt 2.2.1. Bustaden vil vera i strid med fastsett byggeskikk 5+5 hovudprinsipp.

Administrasjonen vurderar at det i dette tilfellet er lite hensiktsmessig å krevje at bustaden skal byggjast etter 5+5 hovudprinsipp. Bustaden skal plasserast i eit område med ein bustader som ikkje er plassert i etter byggeskikk 5+5. Områdets noverande karakter og utforming blir ivaretatt med oppføring av bustaden.

Krav til byggjegranser er regulert gjennom reguleringsplanen for Vahaugen Bustadfelt, Eikanger punkt 2.2.2. Bustaden vil vere i strid med byggjegranser etter plan- og bygningslova på 4 meter mellom bustad og tomtegrense.

Administrasjonen vurderar at det i dette tilfellet så kan bustaden plasserast nærmare enn 4 meter då eigar av nabotomta har gitt skriftlig samtykke til dette, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Kravet til ein etasje bustad er regulert gjennom reguleringsplanen for Vahaugen Bustadfelt, Eikanger punkt 2.2.3. Bustaden vil vere i strid med kravet om ein etasje høgde.

Administrasjonen vurderer at det i dette tilfellet, så vil det harmonisere med omkringliggende bustader at omsøkte bustad oppførast i to etasjar. Bustaden sin høgde vil med si tomteplassering i mindre grad vere til sjenanse for andre bustader i området sine muligheter for lys og utsikt. Bustaden vil ha ein betre bruksutnyttelse.

Administrasjonen finn etter ein konkret vurdering at dispensasjonen kan gjevast på vilkåra som er sett over. Omsøkte tiltak vil med sine to etasjar gje ein god utnytting av bustaden og gje området ein heilskapleg karakter og framtoning.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 plan- og bygningslova § 11-6 (kommuneplanen sine bestemmelser i punkt 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3) for oppføring av bustad i to etasjar.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustad i to etasjar i samsvar med søknad mottatt 27.09.16 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.08.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før det vert gjeve igangsetjingløyve skal
 - det vera søkt om og gitt løyve til tilkopling til offentlig vann og avlaup (VA)
 - det vera søkt om og gitt avkjørselløyve til privat veg og til offentlig veg
3. Fremlegge dokument/teksten til tinglyste vann- avløp og adkomstrettigheter
4. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest vert gitt må
 - Faktisk plassering av tiltaket vera målt inn, og koordinater sendt kommunen
 - Ligga føre ferdigmelding for tilkopling til offentlig vatn og avløp.

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 offentlig 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. 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.: 16/3030

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 byggarbeidet 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:

Majo Eigedom AS Lindåsvegen 154 5914 ISDALSTØ

Mottakarar:

Majo Eigedom As Lindåsvegen 154 5916 ISDALSTØ