



Majo Eigedom as
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/631 - 17/20601

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
07.07.2017

Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av bustad - gbnr 146/47 Fosse ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 324/17

Tiltakshavar: Majo Eigedom as
Ansvarleg søker: 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. 168 m² og bygd areal (BYA) ca. 133 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 22 % BYA.

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.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.02.2017, supplert 12.05.2017.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har tatt å innhenta samtykke etter kulturminnelova. Fristen er 02.08.2017.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med spreidd bustadbygging. I området er det fleire registrerte kulturminne og eigedommen inngår i omsynssone bevaring av kulturmilljø H570.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



Det er ikkje opna for etablering av nye bustadar i dette området i gjeldande planperiode og det er difor søkt om dispensasjon frå punkt 5.11 i føresegnene til kommuneplanen . Tiltaket krev også dispensasjon frå punkt 5.14 når det gjeld utnytingsgrad.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tomten ligger i skrått terreng, og det har ikke vert drevet jordbruk på denne eiendommen i nyere tid. Det er sannsynlig at dette var vurderingen når fradeling ble godkjent i 2008. Det er derfor ingen LNF hensyn som er satt til side.

Den andre tomten som ble fradelt samtidig, bnr 46, er bygd på, og det er også innvilget dispensasjon for oppføring av enebolig på bnr 44 i januar 2016. Det var 0 tilgjengelige enheter i kommuneplanen for dette området også når denne dispensasjonen ble innvilget. Angående økning av utnyttelse, anser vi dette som en beskjeden økning, og slik vi ser det må dette også være tilfelle på bnr 46.

Vei ,vann og avløp: Eiendommen er sikret vei gjennom avtale. Avløp kan gå felles med bnr 46 via eget renseanlegg på tomten. Vann fra borehull på bnr 46 dersom det er tilstrekkelig kapasitet, eventuelt må det bores nytt på tomten. Det vil bli inngått avtale med hjemmelshavere av bnr 46 når kapasitet på borehull er målt.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen.

Statens vegvesen har gitt uttale i skriv datert 08.05.2017. Dei skriv:

Statens vegvesen har i utgangspunktet ingen merknader til ein eventuell dispensasjon frå LNF-formål, men vi gjer merksam på at det må søkjast om løyve til utvida bruk av avkøyrsla frå fylkesvegen, jf. veglova § 40–43. Det må påreknast krav om utbetring av avkøyrsla med tanke på siktilhøve og teknisk utforming. Opparbeida avkøyrsla skal vere godkjend av Statens vegvesen før øvrige byggearbeid vert sett i gang/igangsettingsløyve blir gjeve.

Forholdet til kulturminnelov

På eiegen er det registrert ei gravrøys som er automatisk freda i medhald av kulturminnelova § 4 første ledd. Inngrep i automatisk freda kulturminne er forbode, jf kulturminnelova § 3, og etablering av omsøkt tiltak krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå kulturminnelova.

Riksantikvaren har i skriv datert 30.06.2017 gitt dispensasjon frå kulturminnelova § 8 første ledd for oppføring av bustad på tomta.

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 14.12.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå støttemur til nabogrense vist til å vere 0 meter.

Eigar av gbnr 146/7 har i dokument datert 08.05.2017 samtykka til at støttemur kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Planeringshøgde underetasje er oppgitt til kote + 52,5 og hovudetasje til kote + 55,3. Planeringshøgde uteareal er oppgitt til kote + 55,0.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje offentleg utbygd VA-anlegg i området.

Vassforsyning skal skje via privat borehol, anten på eigen eigedom eller felles med gbnr 146/46.

Det skal etablerast privat avlaupsanlegg som skal knytast til eksisterande avlaupsleidning frå gbnr 146/46.

Søknad ligg ikkje føre.

Det ligg føre erklæring datert 30.01.2017 med rett til å leggja avlaupsleidning over gbnr 146/46 og til å knyta seg til eksisterande avlaupsleidning som går til sjø.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har tilkomst til offentleg veg via privat veg. Det ligg føre avtale datert 08.09.2019 om vegrett over privat veg fram til fylkesveg 404.

Tiltaket krev at det vert godkjend utvida bruk av eksisterande avkjørsle. Søknad ligg ikkje føre.

Statens vegvesen skriv i uttale datert 08.05.2017 at dei ikkje har særskilde merknader til saka, men at det må påreknast at det vert sett krav til utbetring av avkjørsla ved godkjenning av utvida bruk.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 3 bilar. Det vert vurdert at det er mogleg å snu på eigen grunn. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

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 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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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.

LNF-spreidd

Områda for spreidd bustadbygging i LNF-områda er avsett for å stetta behovet for etablering av nye bustadar i desse områda. I arbeidet knytt til gjeldande kommuneplan vart LNF-områda med spreidd bustadbygging gjennomgått og mange av områda vart redusert slik at dei i større grad samsvarer med dei areala som var utbygd. Utbyggingstakta vart regulert gjennom tabellen i punkt 5.11 i føresegnene til kommuneplanen. I LNF-området som denne søknaden gjeld er det ikkje opna for etablering av nye bustadar i planperioden.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at etablering av bustad på tomte ikkje vil setja omsynet til planen vesentleg til side. Det er lagt til grunn for vurderinga at tomte vart godkjend etablert i 2008, at tilfredsstillande anlegg for vatn og avlaup lar seg løysa via eksisterande anlegg og ikkje vil leggja ytterlegare beslag på areal avsett til LNF-føremål, at Statens vegvesen er positiv til utvida bruk av eksisterande avkjørsle til fylkesveg 404 og at riksantikvaren har gitt dispensasjon frå kulturminnelova for etablering av bustad på egedomen.

Føremonene ved tiltaket er at ein får byggja på ei tomt som allereie er delt frå til bustadføremål. Samstundes vil det alltid vera ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. Innanfor dette området er det ikkje fleire etablerte ubygde tomtar.

Utnyttingsgrad

Tiltaket gjev ei utnyttingsgrad på 22 % BYA. Dette er meir enn føresegnene i punkt 5.14 tillet i områda for spreidd bustadbygging. Kommunen vurderer at overskriddinga er å sjå på som mindre og har lagt vekt på at vilkåra elles i føresegna, som samla bruksareal, tillatt høgde på bygget og krava til uteoppfallsareal, synast stetta. Administrasjonen vurderer at omsynet bak regelen ikkje vert vesentleg sett til side.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon frå punkt 5.11 og punkt 5.14, er oppfylt. Dispensasjon vert gitt.

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

Privatrettslege tilhøve

Veg, vatn og avlaup for eigedomen synast tilstrekkeleg sikra gjennom inngåtte avtalar. Det må søkjast om og vera gitt utsleppsløyve og løyve til utvida bruk av avkjørsla til fylkesveg 404 før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

Det vert tilrådd at alle inngåtte avtalar vert sikra ved tinglysing.

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 punkt 5.11 og 5.14 i kommuneplanen for oppføring av bustad på gbnr 146/47 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustad på gbnr 147/46 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.12.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.**
- 3. Før igangsetjingsløyve vert gitt skal følgjande liggja føre:**
 - a. utsleppsløyve for eigedomen**
 - b. løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle**
 - c. naudsynte teikningar over støttemur**
 - d. ferdigmelding for gjennomført arkeologisk utgraving, jf vedtak om dispensasjon frå kulturminnelova av 30.06.2017**
- 4. Før ferdigattest/mellombels bruksløyve vert gjeve skal**
 - a. det dokumenterast at det er hygienisk trygg og tilstrekkeleg drikkevassforsyning samt slokkevatn**
 - b. 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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 17/631

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 bygggearbeidet 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

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
Majo Eigedom as	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ

Mottakarar:

Majo Eigedom as	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
-----------------	-----------------	------	----------