



Erlend Bratholmen og Malene Myhr Eide
Vardane 127
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/178 - 18/15960

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
18.05.2018

Løyve til oppføring av bustad - gbnr 24/50 Fammestad

Administrativt vedtak. Saknr: 234/18

Tiltakshavar: Erlend Bratholmen og Malene Myhr Eide
Ansvarleg søkjar: Kålås Bygg 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 einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca.226 m² og bygd areal (BYA) ca.180 m². Utnyttingsgrad er opplyst til [sett inn] 14,33 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, 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 føresegn o§ 2.2.1 om takvinkel og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8 då reguleringsplanen manglar byggegrense mot sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.01.2018 og supplert 09.04.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 22.03.2018. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 09.04.2018. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden og den tida søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kløve bustadfelt planid 1263-21031975 er definert som bustad.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå § 2.2.1 der det står at bygningane skal ha mønetak eller valmtak med takvinkel på 20-25 grader.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Moment til vurdering / begrunnelse

Det vert søkt om dispensasjon med utgangspunkt i det arkitektoniske uttrykket på huset. Ein har i forbindelse med teikning av huset sett skisser av same bygning med takvinkel på 25° og har i samråd med arkitekt vurdert og komme til at det vil gje eit lite harmonisk arkitektonisk uttrykk.

Bygget er teikna med ein tradisjonell form med enkelte moderne / stramme innslag. Dette er ei utvikling av den tradisjonelle formen ein ser mange stader, og som gjer ein balanse i nye bygg sett opp mot eksisterande. Ein kan på denne måten tilfredstilla den kommande generasjonen sine ynskje om eit meir moderne snitt samstundes som ein tek vare på heilskapen i allereie utbygde områder. «Detaljar» som takvinkel og plassering / utforming av vindauge og dørar er viktige for å få ei harmonisk og rett fasadeuttrykk på bygningar som dette.

Etter vår vurdering vil ikkje auken i takvinkel medføre særskilte konsekvensar for korkje området eller naboar. Det påverkar ikkje solforhold for omkring liggjande bygningar i særskilt grad, og utsikt vert heller ikkje påverka utover det som må forventast. Dette meiner me basert på at mønehøgda ligg lågare en kravet i planen sjølv om ein har 30° takvinkel. Bustaden er bevist lagt lågt i terrenget og tilpassa tomteforholda for å redusera høgdeverknaden. Vi har klart å leggja møne på 8,0 meter medan det i reguleringsplanen er opna for maks 9,0 meter. Ein ligg med andre ord 1 meter lågare en maks mønehøgde i reguleringsplan - med 30° takvinkel - noko som etter vårt syn tilseier at hensynet bak bestemmelsen ikkje vert tilsidesett.

I byggefeltet og området forøvrig er det eit stort spekter av takformar på eksisterande bygningar, det vil såleis ikkje vera eit brudd med eksisterande bustader i området men snarare framstå som eit naturleg tilskot i eit elles variert miljø.

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8, då gjeldande reguleringsplan manglar byggegrense mot sjø.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Forbodet skal sikra og ivareta allmenta sin tilgang til sjø og vassdrag, og sikra natur og fritidsinteressene.

Eigedomens grensa mot aust ligg 49 meter frå sjø og tiltaket vil vera plassert ca 77 meter frå sjø og det er etter vår vurdering ingen forhold omkring tiltaket som kjem i konflikt med formålet byggegrensa er meint å ivareta. Arealet mellom eigedomen og sjøen er ca 45° bratt og framstår som utilgjengeleg og ikkje brukbart. Det er kupert og gjengrodd og heile 40 høgdemeter forskjell på 77 lengdemeter. Det er med andre ord eit relativt bratt fall i terrenget som gjer tilkomst til sjø og bruk av området som rekreasjonsområdet så og sei umogleg.

Eigedomen er i dag allereie be bygd med ein garasje / uthus og tomten er delt av og definert som bustadtomt. Me kan ikkje sjå at tiltaket det her er søkt om bidrar til ytterlegare privatisering av området men heller bidreg til at ein oppnår den

tenkte bruken av eigedomen og til at ein får etablert familie bustad i ein del av kommunen som elles har hatt relativt liten etablering og tilflytting. Med meiner hensynet bak regelen ikkje vert vesentleg tilsidesett, og at ulempene er få om nokon. Med bakgrunn i det meiner me det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 19.04.2018. Fylkesmannen i Hordaland har i e-post datert 02.05.2018 meldt at dei ikkje har merknad til søknaden.

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 30.10.2017. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter. Eigar av gbnr. 24/22 har i dokument datert 30.05.2017 samtykka til at bustaden kan plasserast inntil 2,0 meter frå nabogrensa. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 50, 8. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 42,5 på lågaste del av eigedommen.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 19.03.2018 i sak nr. 18/257.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 17/3625 i vedtak datert 14.12.2017.

Situasjonsplanen viser framtidig garasjeplassering. Det går fram av søknaden at garasjen ikkje vert søkt om i denne saka.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og framtidig garasjeplassering 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.

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.

Takvinkel, jf. føresegn 2.2.1:

I føresegn 2.2.1 er det satt krav til at bygningane skal ha mønetak eller valmtak med takvinkel på 20-25 grader. Omsynet bak føresegna er å sikra bygningar med tilnærma lik takform og takvinkel for å gje området eit heilskapleg uttrykk.

I dispensasjonssøknaden er det gjeve ei grundig grunngjeving for kvifor ein velgjer ein bustad med takvinkel som er i strid med reguleringsplanen si føresegn. Grunngjevinga viser særskilt til at ein takvinkel på 30 grader vil gje bustaden eit meir harmonisk uttrykk.

I dette området er det ført opp bustader med ulike uttrykk og utforming. Lindås kommune kan ikkje sjå at det vil setja omsyna bak reguleringsplanen til side om ein tillèt dispensasjon til oppføring av ein bustad med ein takvinkel på 30 grader. .

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar sine argument.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn 2.2.1 er oppfylt.

Pbl § 1-8, byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø:

Reguleringsplanen for Kløve bustadfelt har ikkje regulert byggegrense mot sjø. For reguleringsplanar som vart vedtatt med heimel i plan- og bygningslova 1985, var det slik at byggegrensa gjekk i føremålsgrensa for område sett av til byggeføremål dersom ikkje anna gjekk fram av planen. Etter ny tolking frå kommunal og moderniseringsdepartementet i brev datert 08.03.2017 gjeld byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i alle byggeområder i tidlegare vedtekne planar der det ikkje er satt byggegrense mot sjø.

Omsynet bak strandsonevernet er å hindre nedbygging av strandsona og sikre ålmenta sin tilgang til sjø.

I denne saka er det ein vedtatt reguleringsplan som opnar for bustadbygging i dette området. Reguleringsplanen er vidareført i gjeldande kommuneplan som utbyggingsområde. Lindås kommune sin plan med området er at dette skal byggast ut i tråd med gjeldande reguleringsplan.

Eigedommen er ein ledig tomt som ligg i eit område som er bygd med bustader. Terrenget mot sjø er bratt og ulent. Kommunen legg vidare søkjar sine moment til grunn i vurderinga.

På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at omsyna bak strandsonevernet vert sett vesentleg til side, og finn at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon frå pbl § 1-8 i denne saka.

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

Det ligg føre tinglyst avtale med eigar av gbnr 24/56 der det står at gbnr 24/50 har rett til å legge og vedlikehalde leidningar for vatn og avløp over denne eigedommen.

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 føresegn 2.2.1 i reguleringsplanen for Kløve bustadfelt for takvinkel og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8 for oppføring av einebustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 31.10.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 19.03.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 14.12.2017.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg
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 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.: 18/178

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Erlend Bratholmen og Malene Myhr Eide	Vardane 127	5911	ALVERSUND
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Erlend Bratholmen og Malene Myhr Eide	Vardane 127	5911	ALVERSUND
Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG