



Kålås Bygg AS
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3074 - 18/18133

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
07.06.2018

Løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av einebustad med tilhøyrande anlegg - gbnr 196/53 Midtgård

Administrativt vedtak. Saknr: 285/18

Tiltakshavar: Gro Hammerstad og Eirik Bauge
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 riving av eksisterande fritidsbustad på eigedommen med bruksareal på om lag 60 m², samt oppføring av ny einebustad med tilhøyrande anlegg. Einebustaden er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) opplyst på om lag 76,7 m² og bygd areal (BYA) ca. 150 m² inkludert opne overbygde aral og parkering på terreng. Utnyttingsgrad er opplyst til 9,94 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar, parkering og oppgradering av køyretilkomst fram til grense til gbnr. 196/53. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.01.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.01.18 (utvida avkøyrsløypeløyve) og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Kommunen har oversittet lovbestemt sakshandsamingsfrist i saka, konsekvens for kommunen er at det ikkje vert fakturert gebyr for sakshandsaming. Vi seier oss leie for eventuelle ulempe dette har påført dykk.



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er definert som bustadføremål, § 1.1 i KPA har eit generelt plankrav for utbygging av område avsett til byggeområde.

Det er søkt om og gjeve dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for omsøkte tiltak. Dispensasjon i sak 17/686, administrativt vedtak saknr. 249/17 datert 01.06.17.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Eigedom (gjenbuar) gbnr. 196/79 er varsla om tiltaka, eigedomen har skifta eigar før nabovarsling vart gjennomført og ny heimelshavar ar ikkje varsla om tiltaket. Vedtaket vert sendt ny heimelshavar med klagerett.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 196/15 ved brev av 12.10.17:

(...) Det er gitt dispensasjon fra Lindås Kommune til riving av eldre av hytte og bygging av nytt hus på Egendom 196/53.

I søknad fra Mesterhus ved Lars Alvær Hagesæter står det at det er tilrettelagt infrastruktur og tiltakshaver har alle rettigheter til veg.

Retten til veg må eg presisere gjelder bare til hytten som var bygget for mange år siden, og ikkje til en ny enebolig.

Som grunneiger av hovudbruket, 196/15 og vegen fra kommunal veg, til eigendommen er dei siste ca.40 meter av vegen som går over tidligere innmark er ikkje kjørbar veg til dette formålet.

(Inntegning av veg på kart er ikkje i hendhold til tidlegere gitt veirett.)

Var i kontakt med søker av dispensasjon på telefon etter eg fikk nabovarsel datert,

17.01.2017. ang. dispensasjonsøknad. Søker opplyste da at denne saken skulle dei komme tilbake til når eventuelt dispensasjon søknad vart godkjent av Kommunen.

Det står i dispensasjon fra Lindås Kommune at infrastruktur er på plass når det gjelder veg men dette medfører ikkje riktighet.

Har ikkje hørt noe fra søker etter dette, har nå fått ett nytt nabovarsel, motatt 04.10.2017. Datert 21.09.2017. med beskrivelse.

Riving og oppføring av ny enebolig, inkludert nødvendig infrastruktur, og at vegen skal utbedres.

Det blir ingen eventuelt utbedring av vegen før det er tatt kontakt med grunneiger.

Har sendt tilbakemelding til tiltaksøker på mail 07.10. ang. siste nabovarsel, ang. vegrett og infrastruktur, (Mangler tilbakemelding.) se vedlegg.

Ønsker saksbehandler ser på denne saken på nytt, eventuelt synfaring meg grunneigar og eventuelt utbygger.(...)

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 28.12.17. Ansvarleg søkjar opplyser at:

(...) Det er føretatt nabovarsling etter reglane i plan- og bygningsloven §21-3.

Det er mottatt ein nabomerknad som er gjenngitt her, kopi er også vedlagt.

Henviser til nabovarsel ang. riving av hytte og bygging av nytt hus på 196-53, til Gro-Hammerstad og Erik Bauge.

Som grunneigar av veggen 196-15 til tomten må eg presisere at veiretten som er gitt kun gjelder til hytten som står på tomten pr.dato.

Siste del av den såkalte (vegen) ca.40 meter av går over tidligere innmark, som ikkje er kjørbar til den transporten som kreves her, i forbindelse med nybygg.

Når det gjelder nødvendig infrastruktur som er på nabovarsel er dette ikkje på plass.

Vegen som er inntegnet på kartet (situasjonsplan) er ikkje i henhold til vegrett.

Dette er saker som må tas opp med grunneiger og klareres før eventuelt oppstart.

Mvh Kåre Haugland

Vår vurdering er at me ikkje kan sjå at dette medfører riktighet og at klagen ikkje kan føra fram. Dette er diskutert og vurdert saman med tiltakshavar og meldt tilbake til klagar i eit møte vi inviterte til på vårt kontor.

På skøyte datert 11/05-1971 med dokumentnummer 3452 framgår det at gbnr 196/97 er gitt vegrett utan begrensingar til bygningstype. 196/97 vart slått saman med 196/53-77-97 i august 2011 og har i dag gards- og bruksnummer 196/53. Ei rein samanslåing utført av Lindås Kommune opphevar ikkje ein tidlegare gitt vegrett og den er dermed framleis gyldig.

Den tekniske tilstanden til veggen vert sjølvstøtt oppgradert i forbindelse med tiltaket, og vil vera fult kjørbar for både store og små bilar. I forbindelse med utførelse av byggeprosjektet ser ein at svingen i starten på veggen kan bli noko knapp for dei største bilane, dette er løyst gjennom ein avtale med eigarane av 196/85 der ein for lov å nytta søre hjørnet av eigedomen til ei mellombels «utviding» av svingen. Dette anser me som ei privatrettslig sak som ikkje høyrer inn under byggesaken, men legg for ordens skyld ved kopi av korrespondansen.

Ein kan vidare ikkje sjå at retten er gjeve med ei spesifikk plassering, forøvrig vert veggen som no skal oppgraderast verande på same plass som den har vore sidan 1970-talet og med bredde som angitt i vegretten. Med andre ord er det ingen realitetsforandring med unntak av at veggen får ein oppgradert standard og styrke. Med bakgrunn i dette kan etter vår vurdering ikkje merknaden tas til følge.(...)

For nabomerknad og søkjar si vurdering i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan revisjon D datert 31.08.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 7,49 meter.

Avstand til offentleg veg er i kommunen sitt kartsystem Gemini målt til over 15 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 59 og mønehøgde på kote ca. + 64. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 58,7.

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 via privat leidningstrase, den 16.05.18 i sak nr.18/100.

Det er i vår sak 16/253 dokumentert rett til å legge VA-leidning over gbnr. 196/1 samt rett til å koble seg på privat VA-leidning gbnr 196/130.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Løyve til utvida bruk av avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 18/340 vedtak datert 19.01.18.

Det ligg føre tinglyst skøyte om vegrett over gbnr. 196/15 av 03.05.1971, dagboknr 3452 som gjev gbnr. 196/97 rett til veg over seljars eigedom, vegbreidde 3,5 meter + grøft.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass 2 bilar.

Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløse.

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

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

Nabomerknad

Merknad frå heimelshavar av gbnr. 196/15 går i det vesentlege ut på køyretilkomst fram til gbnr. 196/53.

Det er ved søknad lagt fram skøyte som syner at gbnr. 196/97, no samanføyd med gbnr. 196/53, ved sal har vegrett over seljars eigedom i lag med gbnr. 196/84 og gbnr 196/98 og gbnr 193/93, vidare har gbnr. 196/97 rett til å føre veg fram til si grense. Vegretten gjeld veg på 3,5 meter + grøft. Retten er ikkje kartfesta, retten seier ikkje noko om bruken.

Kommunen har ikkje myndighet til å avgjere privatrettslege tilhøve. Handsaming etter plan- og bygningslova er ikkje avgjerd av private rettar.

Kommunen legg den framlagde tinglyste skøyta til grunn og vurderer at søkjar gjennom søknad har sannsynleggjort at gbnr. 196/53 har naudsynte rettar knytt til oppgradering av veg fram til gbnr 196/53.

Søkjær har sannsyleggjort at gbnr. 196/53 har naudsynt vegrett fram til gbnr. 196/53, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Privatrettslege tilhøve

Kommunen vurderer vegrett frå offentleg veg og fram til grense gbnr. 196/53 som sikra jf. pbl § 21-6. Det ligg føre epost dialog mellom gbnr. 196/53 og gbnr. 196/85 som gjev mellombels rett til å ta ned gjerde for å betre framkommelighet ved bruk av større køyretøy fram til gbnr. 193/53.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjær 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 § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for riving av eksisterande fritidsbustad og løyve til etablering av ny einebustad med tilhøyrande anlegg på eigedom gbnr. 196/53, samt oppgradering av køyretilkomst fram til gbnr 196/53. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revisjon D datert 31.08.17, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg via privat leidning i samsvar med løyve til påkopling datert 16.05.18, og utførast i samsvar med situasjonsplan signert Hjelmås VVS as 02.02.18 jf. sak 18/340.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg jf. løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse datert 19.01.18 i sak 18/100.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg 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 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 17/3074

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Frode Vassnes	Kleivdalsvegen 70 A	5915	HJELMÅS
Gro Hammerstad	Feråsen 43	5253	SANDSLI
Gro Hammerstad og Eirik Bauge	Feråsen 43	5253	SANDSLI
Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Kåre Magnar Haugland	Kleivdalsvegen 66	5915	HJELMÅS
Nina Ånensen Vassnes	Kleivdalsvegen 70 A	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
---------------	-----------------	------	-------------