



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3225 - 18/35118

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

Dato:
22.11.2018

Løyve i eitt trinn til etablering av einebustad - gbnr 172/200 Hopland

Administrativt vedtak. Saknr: 629/18

Tiltakshavar: Seim Eiendomsutvikling AS
Ansvarleg søkjar: Seim 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. 195,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 158,7 m² inkl. parkeringsareal. Utnyttingsgrad er opplyst til 24,3 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrslø, 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 23.10.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.10.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 15.01.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Sjøvold, Seim/planid.: 1263-201514 er definert som bustadføre mål.

Planområdet for Sjøvold er utvida i høve bustadområdet avsett i kommuneplanen sin arealdel slik at ein del av planområdet i nord ligg utan for byggegrense mot sjø. Plangrensa er samanfallande med eigedomsgrenser for eigedom gbnr. 172/15 og 172/26.





Dispensasjon

Ved gjennomgang av søknad kjem det fram at delar av planområdet BF1 manglar byggegrense mot sjø, dette utgjør ein mindre del av planområdet og er ein mangel ved planen. I kommuneplanen sin arealdel ligg det byggegrense mot sjø i formålsgrænse mellom bustadområde og LNF-område.

Det er starta prosess med å endre reguleringsplanen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

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

Forholdet knytt til dispensasjon frå pbl. § 1-8 er ikkje nabovarsla, kommunen legg til grunn at naboar er varsla om sjølv t tiltaket gjennom planprosessen og gjennom nabovarsling og er soleis gjeve høve til å ivareta sine rettar og pliktar. Kommunen finn ikkje grunn for å krev yttarlegare nabovarsling.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.06.18.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 17,2 og mønehøgde på kote ca. + 25,2. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 17.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og avløpsnett.

Det ligg føre godkjent teknisk plan, datert 25.07.18 i sak nr. 17/2308.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 15.11.18 i sak nr. 18/3491.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av Statens vegvesen i vedtak datert 05.10.18.

Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr. 172/26 datert 16.10.18.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak, jf. reguleringsplan kan garasje plasserast inntil 1 meter frå nabogrense, dette vil og gjelde i høve leikeareal f_L1.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

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

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 føreseigna 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.

Det er søkt om etablering av ein bustad i område merka som BF1 på gjeldande plankart, området manglar byggegrense mot sjø. Omsøkt tiltak krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Pbl § 1-8 Byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø

Planen vart endeleg vedteken i kommunestyret 09.03.17, planen er vedteken utan at det verken på plankart eller i føreseigna er vurdert byggegrense mot sjø for område BF1. I kommuneplanen sin arealdel ligg det byggegrense mot sjø for store delar av BF1, men ein mindre del av arealet mangler byggegrense mot sjø.

Administrasjonen si vurdering er at dette er ein mangel ved planen og vil tilrå at planen vert oppdatert med dei nødvendige endringane. Det har vore ein føresetnad i planen at området skal byggast ut med bustader.

Planen har blitt til gjennom ein grundig prosess med offentleg ettersyn og medverknad frå omgjevnadane rundt planen. Av planen og føreseigna til den går det fram at det er planen sin intensjon at det kan byggast bustad innanfor område BF1 og også at området kan delast inn i mindre eigedomar jf. § 4.2 5. avsnitt i føreseigna til planen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at planen er ny og at intensjonen i planen er at området skal byggast ut med bustadar i tråd med godkjent plankart og føresegn. Reguleringsplanen har blitt til gjennom ein prosess med medvirkning både lokalt i høve naboar og ved offentleg ettersyn. Administrasjonen si vurdering er at realisering av planområdet ikkje i vesentleg grad vil verke negativt inn på ålmenta si rett til fri ferdsel i 100-metersbeltet langs sjø, og at det er ein feil i planen at ikkje byggegrensa er lagt inn.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1- 8 er tilstade, ein finn at omsyna som regelen skal ivarta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følge av tiltaket.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggt teknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

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 § 1-8 byggeforbodet lang sjø for etablering av ein bustad på eigedom gbnr. 172/200.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for etablering av ein bustad på eigedom gbnr. 172/200. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.06.18 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 15.11.18, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå Statens vegvesen datert 05.10.18 og godkjent reguleringsplan.

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

1. Endeleg godkjenning av avkjørsle til FV 402 av Statens vegvesen.
2. Godkjent ferdigmelding for tilkopling til offentleg VA anlegg for reguleringsplan Sjøvold.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for teknisk infrastruktur i reguleringsplan Sjøvold, jf. sak 17/2434 og rammeløyve datert 04.01.18.
4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg jf. påkoblingsløyve datert 15.11.18
5. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
6. 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.: 18/3225

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:

Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
Seim Eiendomsutvikling AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
Seim Eiendomsutvikling AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM

Mottakarar:

Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
--------------	--------------	------	------