



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3226 - 18/35157

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

Dato:
22.11.2018

Løyve i eitt trinn til etablering av einebustad med garasje - gbnr 172/198 Hopland

Administrativt vedtak. Saknr: 630/18

Tiltakshavar: Ariel Sudmann og Tommy Seim
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 garasje på eigedom gbnr. 172/198. Det er i søknad opplyst at tiltaket har eit bruksareal (BRA) på om lag 292,8 m² og bygd areal (BYA) på om lag 207,6m². Utnytingsgrad er opplyst til 31,89% BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar. 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 eigedomsgrensar for eigedom gbnr. 172/15 og 172/26.





Dispensasjon

Ved gjennomgang av søknad kjem det fram at delar av planområdet som omhandlar 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 formålsgranse mellom bustadområde og LNF-område.

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 sjølvne 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 ytterlegare 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. + 26. 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. 18/3490.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Avkøyrsløse til offentleg 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.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, 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 søker 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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemper, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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 leggast 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 einebustad 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 føresegna 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 manglar 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 føresegna 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 føresegna 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 medverking 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 ivareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av tiltaket.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk 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

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre fullmakt frå tiltakshavar Ariel Sudmann og Tommy Seim som gjev Seim Bygg AS rett til å forestå søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova, datert 15.06.18.

Registrert eigar av eigedom gbnr. 172/198 er Seim Eiendomsutvikling AS, det er i delingssak 17/1039 sendt inn fima attest for nemnde føretak datert 16.10.18, av firmaattest går det fram at Terje Seim som styrets leiar har signaturrett.

Seim Bygg AS v/Terje Seim har signert på søknad om løyve til tiltak. Det er gjennom søknad sannsynleggjort at det ligg føre naudsynt private rettar til grunn og rett til å forestå søknad og etablere tiltak på eigedom gbnr. 172/198.

Det ligg føre naboerklæring frå heimelshavar av gbnr. 172/6 som gjev rett til å legge fyllingsfot for planering av terreng i grense dersom naudsynt delvis inn på gbnr. 172/6, arbeid skal utførast i samband med vann og avløpsanlegg samt bustadbygging på gbnr. 172/26. Erklæring er signert 21.06.18

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.

Riving

I kommunen sin kartbase ligg det eit uthus/garasje på eigedomen. Det er i følgjebrev til søknad, datert 22.10.18, opplyst at uthuset vart skada i uver for nokre år sidan og vart fjerna då.

Bygget har bygningsnr.: 176258780, bygningstype 181 garasje/uthus/anneks til bustad. Ut i frå takflate i kartbasen har bygget eit bygd areal på om lag 41 m² BYA, ut i frå skråfoto frå 2012 er bygget på eit plan med saltak. Fjerning av bygget er ikkje søknadspliktig jf. byggesaksforskrifta § 4-1 1.ledd jf. § 4-1 bokstav a).

Jf. byggesaksforskrifta § 4-1 3.ledd skal tiltakshavar gje beskjed til kommunen om fjerning av bygg når dette er ferdigstilt. Kopi av dette vedtaket vert sendt Geodataavdelinga til orientering og for oppdatering av kart- og matrikkeldata i høve bygningsnr. 176258780.

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 einebustad på eigedom gbnr. 172/198.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for etablering av einebustad med garasje på eigedom gbnr. 172/198. 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. Førretak 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.: 18/3226

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:

Ariel Charlene Sudmann	Lurevegen 173	5912	SEIM
Ariel Sudmann og Tommy Seim	Lurevegen 173	5912	SEIM

Kopi til:

Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
Seim Eiendomsutvikling AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
Seim Eiendomsutvikling AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
Tommy André Seim	Lurevegen 173	5912	SEIM

Mottakarar:

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