



Nhb Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3642 - 19/307

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
04.01.2019

Løyve til oppføring av einebustad med dobbel garasje - gbnr 56/163 Hundvin

Administrativt vedtak. Saknr: 009/19

Tiltakshavar: Nils-Arne Træland
Ansvarleg søkjar: Nhb Vest 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 innebygt dobbel garasje tiltak med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 352,6m² og bygd areal (BYA) ca. 247,2m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,1% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, 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 30.11.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 30.11.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato, 21.12.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Hundvin Alt. C med planid.:1263-27041981 er definert som bustadføremaal. Eigedomen er merka som parsell 43 på gjeldande plankart.

Reguleringsplanen manglar grad av utnytting. For reguleringsplan, Hundvin Alt.C, vil bygging utanfor synt bygningsplassering krevje dispensasjon frå reguleringsplan då bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggjelinjene, jf. føresegn § 5. I vår sak er hovuddelen av bustaden plassert innanfor dei regulerte byggjelinjene. Dei delar av bustaden, som avviker frå regulerte byggjelinjer, ansett å vere mindre avvik som ikkje utløser kravet til dispensasjon.



Utsnitt plankart for parsell 43



Utsnitt situasjonskart, datert 25.10.2018



Det er gjeve løyve til oppføring av einebustad – gbnr 56/160- i sak 18/2944. BRA opplyst til å vere ca. 337m². BYA opplyst til å vere 305m². Utnyttingsgrad er oppgitt til 27,4% BYA. Saka er nytta som retningsgivande for gjeldande sak. Utnyttingsgrad er i vår sak er innafør det som det tidlegare er gitt løyve til.

Reguleringsplanen har inga byggegrense mot sjø. Eigedomen ligg innafør 100 meters beltet mot sjø og krev i utgangspunktet dispensasjon frå byggjeforbodet i 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8. Eigedomen er på plankartet vist med byggegrense mot veg. Då eigedomen har ein byggegrense mot veg, vert det tolka inn i byggegrense mot veg ein inn ein byggegrense mot sjø for eigedomen. Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå byggjeforbodet i 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.10.2018. Opplyst BRA 285 m² og BYA 265 m² på situasjonsplanen er ikkje i samsvar med opplysningar gitt på teikningar og på skjema 5175. Kommunen legg til grunn dei opplysningar som kommer fram av teikningar og på skjema 5175 med BRA opplyst til å vere 352,6 m² og BYA 247,2 m².

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense – gbnr 56/188 og 56/119- vist å vere 38,9m².

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 13,7 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 21,3 og mønehøgde på kote ca. + 29,2. Det er søkt om

planeringshøgde på ca. kote + 20.

Vatn og avløp (VA)

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

Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 28.11.2018 i sak nr. 18/3579.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Eigedomen ligg i regulert område, der avkjørsel ikkje er vist på plankartet (ikkje regulert). Det er krav om vedtak etter veglova. Avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 18/3645 og vedtak på vilkår, datert 04.12.2018:

Vedtak:

Lindås kommune gjev løyve til søknad om etablering av ny avkjørsel til kommunal veg med heimel i Veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «almennelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius ($r=4$) i begge retningar, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktsoner kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsle.
- Da delar av siktsoner vert etablert på gbnr 56/162 skal det ligge føre rett til å opparbeide og vedlikehalde siktsoner på denne eigedommen. Avtale bør tinglysast.

Det vert sett følgjande vilkår for mellombels bruksløyve/ferdigattest:

Avkjørsel skal opparbeidast på dei vilkår vegavdelinga sett i sitt vedtak av 04.12.2018.

Situasjonsplanen vert oppdatert med svingradius ($r=4$) i begge retningar i avkjørsle og med støttemur i avkjørsle flytta lengre inn på tomte slik at avkjørsle kan stette krav til svingradius, jf. vedtak frå vegavdelinga datert 04.12.2018.

Avtale om rett til å opparbeide og vedlikehalde siktsoner på gbnr 156/162, jf. vedtak frå vegavdelinga, datert 04.12.2018. Avtalen bør tinglysast.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar.

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. Einebustaden med innebygt dobbel garasje søkast oppført i samsvar med TEK10, iht. overgangsbestemmelsen i TEK 17 § 17-2. Kommunen legg til grunn at søknaden er komet inn før 01.01.2019 og kan utførast og prosjekterast i samsvar med TEK17 § 17-2.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Estimat for avfallsplan er lagt ved søknaden.

Krav om gjerde i reguleringsplan for eigedomen – gbnr 58/163

Etter krav frå jordlovstyresmaktene, så er det krav til gjerde med maks høgde 80cm for yttergrensene for byggjefeltet. Kostnadene skal dekkast som ein felleskostnad for utbyggjarne, jf. føresegn § 8. Eigedomen er i yttergrensa for byggjefeltet og grensar mot landbrukseigedom gbnr 56/7. Det vert sett følgjande vilkår for mellombels bruksløyve/ferdigattest:

Krav til oppført gjerde for eigedomen gbnr 58/163 mot gbnr 56/7.

VURDERING

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 § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av einebustad med innebygt dobbel garasje tiltak med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 352,6m² og bygd areal (BYA) ca. 247,2m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.10.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, men med oppdatert svingradius og plassering av støttemur, jf. vilkår for ferdigattest/mellombels bruksløyve i pkt.2.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling, datert 28.11.2018 i sak nr. 18/3579, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i sak 18/3645 og vedtak på vilkår, datert 04.12.2018.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.

2. **Situasjonsplanen vert oppdatert med svingradius (r=4) i begge retningar i avkøyrsla og vist med støttemur i avkøyrsla flytta lengre inn på tomta slik at avkøyrsla kan stette krav til svingradius, jf. vedtak frå vegavdelinga datert 04.12.2018.**
3. **Avtale om rett til å opparbeide og vedlikehalde siktzone på gbnr 156/162, jf. vedtak frå vegavdelinga, datert 04.12.2018. Avtalen bør tinglysast.**
4. **Krav til oppført gjerde for eigedomen gbnr 58/163 mot gbnr 56/7.**
5. **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.: 18/3642

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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Nhb Vest AS

Nils-Arne Træland

Hagellia 6

Veråsvegen 142

5914

5955

ISDALSTØ

LINDÅS

Mottakarar:

Nhb Vest AS

Nils-Arne Træland

Hagellia 6

Veråsvegen 142

5914

5955

ISDALSTØ

LINDÅS