



Ole Jørgen Lunde
Kvernhusrenen 1 E
5208 OS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3257 - 19/8128

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

Dato:
24.04.2019

Løyve i eitt trinn for bruksendring til bustad, riving og tilbygg - gbnr 192/5 Hopsdal

Administrativt vedtak. Saknr: 153/19

Tiltakshavar: Ole Jørgen Lunde
Ansvarleg søkjar: Ole Jørgen Lunde
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 del av våningshuset – fjøsdelen, bruksendring frå våningshus brukt som fritidsbustad til heilårsbustad samt oppføring av tilbygg til bustad. Fjøsen som er søkt riven er opplyst å ha eit areal på om lag 47 m², nytt tilbygg har eit bruksareal opplyst til om lag 15 m². Samla bruksareal (BRA) for bustaden etter gjennomført tiltak er opplyst til å vere ca.104 m² og bygd areal (BYA) ca. 65 m²(jf mål på teikningar datert 13.03.18).

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, 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 09.11.2017 endelg komplettert 11.03.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 21.12.17. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 31.12.17, nytt førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon vart sendt ut 14.02.18 med supplerer 13.03.18.

Historikk

Ein søkte opphavelig dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av våningshus brukt som fritidsbustad til heilårsbustad samt etablering av veg opp til tunet på bruket. Ein har gjennom handsaming av saka og i dialog mellom tiltakshavar av landbruksavdelinga hjå Lindås kommune komt fram til at tiltaka er i tråd med LNF-føremålet, søknad om dispensasjon frå arealføremålet vert soleis ikkje handsama.



Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå arealbruk.

Uttale frå anna styresmakt

I forkant av avklaring mellom tiltakshavar og landbruksavdelinga, var søknad om dispensasjon sendt på høyring til regionale mynde.

Det ligg føre negativ uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 02.03.18 med omsyn til dei skisserte tiltaka på eigedomen.

Saka vart og sendt til Hordaland fylkeskommune, uttala frå nemde er datert 07.08.18 der det vert råda frå å godkjenne riving av løa då denne har betydning for bevaring av bygningstrukturen og det alderdommelege preget i tunet.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 er definert som LNF-føremål. Det er i samband med bruksendring av våningshus brukt som fritidsbustad til heilårsbustad søkt om dispensasjon frå føremålet.

Tiltaka er vurdert av Landbruksavdelinga til å vere naudsynte i samband med oppstart av drift på eigedomen. Det er soleis ikkje naudsynt med dispensasjon i saka.

Ein har i løpet av saka opplyst at det er planar om å starte drift på garden. Det er i sak 18/1477 godkjent etablering av landbruksveg fram til bustaden på bruket og landbruksavdelinga har lagt til grunn at dei aktuelle tiltaka er ledd i å sette garden i drift, vedtak datert 21.11.18 .

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av veg, leidningstrase og minireinseanlegg er vist i situasjonsplan datert 22.06.18 dagsett 30.11.18.

Våningshus med nytt tilbygg er vist i situasjonsplan datert 05.10.17.

Avstand frå tiltaka til nabogrenser er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4.

Tiltaket fører ikkje til auka mønehøgde og omsøkt tilbygg er underordna det opphavelige våningshuset.

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 utsleppsløyve i sak 17/3257, administrativt vedtak saknr. 667/18 datert 24.04.19. Utsleppsløyve gjeld bustad (5 pe).

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 17/3357, vedtak datert 14.11.2017.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av bygningar, køyretilkomst 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 skjønns 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.

Ved endeleg gjennomgang av saka vart det avdekket at tiltaket ligg i utløpssone for snøskred, det vart i epost datert 19.12.18 bedt om at det vart utarbeidd uttale frå fagkunnig (geolog) med omsyn til om rasfaren på eigedomen er reell eller ikkje. Det vart samstundes orientert om at søknaden kunne handsamast som rammeløyve dersom ønskeleg.

Rapport frå geolog vart levert inn 31.01.19, av rapport går det fram at det er naudsynt å etablere ein voll i bakkant av husa i tunet på bruket. Rapporten skisserer utstrekning og høgde på vollen. Det vart i epost datert 31.01.19 orientert om at før vi kan slutt handsama søknaden i eitt trinn så må det liggje føre oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarserett for vollen slik det går fram av skredrapport og også oppdatert situasjonsplan som syner prosjektert plassering av vollen.

Det vart 11.03.19 avholdt møte mellom kommunen og tiltakshavar. Det vart gjennomgått kva som må sendast inn av dokumentasjon før vi kan handsame ferdig søknaden.

Tiltakshavar gjev uttrykk for at behovet for rassikring ikkje er så omfattande som det som går fram av rasrapport.

Kommunen ber tiltakshavar om å ta kontakt med geologen og få ei ny vurdering, dersom det er slik at det ikkje er naudsynt med sikringstiltak så må dette gå fram av skredrapport.

Den 17.04.19 vert det levert inn ny skredrapport utført av Kaland Konsultasjonar, org.nr.: 918 454 268.

Rapporten har følgjande samandrag:

(...)Kaland Konsultasjonar har utført skredfarevurdering etter TEK17 i ved Dalabygdi og overliggande skråning i Hopsdalen, Lindås kommune. Skredtypane lausmasseskred (jord- og flaumskred), snøskred, sørpeskred og steinsprang/steinskred er vurdert.

Skredfarevurderinga vår viser at den undersøkte tomte ligg utanfor S2 -Største nominelle årlege sannsyn 1/1000 .

Det er ingen bekkefar eller overflatedrenering i det kartlagte området. Det er ikkje fare for snøskred og heller ingen fare for flaumskred eller sørpeskred på den undersøkte tomte. Fjellsida opp mot Munndalsfjellet er for skogkledd til at det er fare for snøskred.

Alle konklusjonar som vert trekt i denne leveransen er gjort med føresetnad av at menneske-lege inngrep i området vil kunne endre dei geologiske og hydrologiske tilhøva, og dermed også skredfaren. Vurderinga går ut i frå dagens vegetasjon.(...)

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggteknisk forskrift, TEK 10, jf pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg.

Søknad om fravik etter plan- og bygningslova § 31-2

Eksisterende våningshus er i den forfatning at Tek 17 ikke kan oppretholdes. Ved bakgrunn som utdannet tømrer er ikke dette mulig ved så gamle hus uten å rive det, og føre opp et nytt hus. Vegger og gulv vil bli vindtett ved beste behov og utførelse. Isolasjonen blir brukt i samme tykkelse som dimisjonen på reisverk på eksisterende våningshus. Nye vinduer med 2 lags glass blir montert der hvor det står vinduer i dag.

Tilbygget som er nytt blir ført opp med tek 17 sine forskrifter.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk 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.

Administrasjonen si vurdering er at tunet sine kvalitetar er i vareteke gjennom omsøkt tiltak. Tilbygget slik ein ser i tiltaket går igjen på fleire lemstover i området og er etter administrasjonen si vurdering godt tilpassa våningshuset.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Tiltakshavar Ole Jørgen Lunde har søkt ansvarsrett som **sjølvbyggjar** etter SAK § 6-8 av eigen bustad.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Etablering av veg er godkjent av landbruksavdelinga i sak 18/1477, vilkår i vedtak datert 21.11.18 må følgjast opp med nemnde.

Etablering av avkjørsle er godkjent av Teknisk drift ved vegavdelinga i sak 17/3357, vilkår i vedtak datert 14.11.17 må følgjast opp med nemnde

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det ligg føre 2 rasvurderingar av eigedom gbnr. 192/5, siste skredrapport slår fast at det ikkje er naudsynt å utføre sikringstiltak på eigedomen. Rapport frå Kaland konsultasjon påpeiker at rapport er vurdert ut i frå dagens tilhøve på eigedomen og at menneskelege inngrep i området vil kunne endre føresetnadane for rapporten. Rapporten slår fast at Munnalsfjellet er for skogkledd til at det er fare for snøskred.

Tiltakshavar er kjend med tilhøva på eigedomen og vil vere ansvarleg for å sikre bygningar på eigedomen ved framtidige inngrep som til dømes uthenting av tømmer som vil endre føresetnadane for rapport utarbeida av Kaland Konsultasjon.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for riving av grindløe, oppføring av tilbygg til våningshus og bruksendring av våningshus brukt som fritidsbustad til våningshus på eigedom gbnr. 192/5. Løyve vert gjev på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.10.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 17/3257, administrativt vedtak saknr. 667/18 datert 24.04.19. Utsleppsløyve gjeld bustad (5 pe). Anlegget skal utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan jf. administrativt vedtak saknr. 669/18 datert 24.04.19.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i sak 17/3357, vedtak datert 14.11.2017 og landbruksavdelinga i sak 18/1477 datert 21.11.18.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for Ole Jørgen Lunde for ansvarsområdet SØK/PRO/UTF for bygningsmessige arbeider knytt til eigen bustad.

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

1. 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 grunngjevast. 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.: 17/3257

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:

HORDALAND FYLKESKOMMUNE
Ole Jørgen Lunde

Postboks 7900 5020
Kvernhusrenen 1 E 5208

BERGEN
OS

Mottakarar:

Ole Jørgen Lunde

Kvernhusrenen 1 E 5208

OS