



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2184 - 19/28209

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
25.09.2019

Løyve til oppføring av bustad - gbnr 137/657 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 524/19

Tiltakshavar: Stig-Thomas Hindenes og Hilde Hansen
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. 215,1 m² og bygd areal (BYA) ca. 158,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 34,38 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkeringsareal. Framtidig garasje som vist på innsendte situasjonsplan er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå manglande utnyttingsgrad og byggjegrense mot veg i gjeldande reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 30.07.2019 og supplert 19.09.2019.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Ikenberget del av gnr. 137 reguleringsendring med plan-id 1263-200711 er definert som bustadområde. Reguleringsplanen manglar talfesta utnyttingsgrad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå manglande talfesta utnyttingsgrad. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Vi ønsker å søke dispensasjon fra manglende bestemmelsen i Regulerings plan – Utnyttingsgrad.

Årsaken til dispensasjoner er at det ikke foreligger utnyttingsgrad for bygeområde for boliger i regulerings plan: Ikenberget.

Administrasjon har som utgangspunkt estimert at utnytting på 30% BRA er påregnelig. Samtidig vil prosjektet i seg selv være styrende for endelig fastsetting av utnyttingsgrad. Prosjektet skal synliggjøre gode uteareal, parkeringsløsninger og tilkomst.

Ved prosjektering av tiltaket er en helhetlig utnytting av tomten vektlagt, Tilkøst, Garasje / Biloppstillings plass, Boligplassering og utomhus areal har nå gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Utnyttingsgraden er nå moderate 34,22% BRA, noe som er i tråd med og til dels under omkringliggende eiendommer.

Vi mener derfor fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og hensikten med bestemmelsen kan heller ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt, verken for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Vi ønsker å søke dispensasjon for avstands krav til vei og V/A trasse.

Årsaken til dispensasjoner er ønske om god utnytting av tomten med tilstrekkelig plass til snørydding og gode utomhus areal.

Mur er prosjektert ca 2 meter fra tomte grense og ca 4 meter fra V/A trasse. Det er prosjektert inn bedre plass på denne tomten til snørydding ect. en på nabotomter.

V/A trasse er vist på kart fra Geo.Data avd. i Lindås kommune.

Vist mur kommer nærmere en 4 meter skal den sikres på følgende måte:

1. *Mur må fundamenterst like lågt som va grøft.*
2. *Mur kan forankrast på fast fjell, støpe såle som er forankra med kanmstål i fjell.*

Ved prosjektering av tiltaket er en helhetlig utnytting av tomten vektlagt, Tilkomst, Garasje / Biloppstillings plass, Boligplassering og utomhus areal har nå gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Vi mener derfor fordelen med å gi dispensasjon er klart større en ulempene og hensikten med bestemmelsen kan heller ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt, verken for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Uttale frå teknisk drift hos kommunen

Det er henta inn slik uttale den 22.08.2019:

«Teknisk drift har vurdert søknaden og vil gje dispensasjon frå byggegrense mot veg på følgjande vilkår:

1. *Ytterkant mur skal ha ei avstand frå veglys/kabelskap (fundament) på minimum 1.0 meter. Mur skal etablerast i bakkant av veglys/kabelskap. Plassering og avstand skal sikre at eigarane av anlegg får full tilgang til sine anlegg. Avstand skal mellom anlegg og ytterkant mur skal være slik at ein kan nytte tungt maskinelt utstyr til utskifting av kablar som ligg i grunnen og fundamenta til veglys/kabelskap.*

2. *Minste avstand mellom ytterkant mur og kant kommunal veg skal være minimum 2,0 meter. ☒ Mur skal være plassert slik at den ikkje kjem i konflikt med siktzone i avkjørsle på eigedom (jf avkøyringsløyve av 03.07.2019).*

3. *Ved etablering av mur nærare offentleg leidningsnett enn avstandskrav gitt i «Standard abonnementsvilkår – punkt 3.4 - Administrative bestemmelser» skal mur være forsvarleg fundamentert slik at den ikkje rasar ut ved arbeid på kommunalteknisk anlegg. Mur skal være fundamentert under botn leidningsnett. Mur kan også boltes direkte på fast fjell dersom dette er muleg. Fundamentering av mur skal dokumenterast med bileter.*

4. *Lindås kommune fråseier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak som vert plassert nærare offentleg leidningsnett enn 4 meter og innanfor regulert byggegrense mot veg. Eigar av mur skal sølv*

sørgje for og påkoste utbetring av skader som oppstår på mur under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg.»

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 137/653 ved mail av 03.07.2019 med tilsvar i frå ansvarleg søkjar:

Hei.

Viser til dagens e-post. Det er ikke nødvendig å nabovarsel annen andelshaver av gbnr 137/653, Ole Fredrik Skulstad, i tillegg. Jeg Informerer ham om tiltaket.
Mvh. Tone Furustel

Få Outlook for iOS

Fra: Terje Seim <terje@seimbygg.no>
Sendt: onsdag, juli 3, 2019 11:44 am
Til: Tone Margrethe Furustel
Kopi: stig Thomas Hindenes
Emne: Re: Nabovarsel for GBnr 137/657.

Hei Tone,
Jeg gjør oppmerksom på at vi idag har varslet beboere på 137/654 og 137/655.
Er vårt varsel til deg for 137/653 tilstrekkelig for denne eiendommen eller er det flere andelshavere på denne eiendommen som bør varsles?

2. Jul, 2019 kl. 14:42 skrev Tone Margrethe Furustel <bee@live.no>:

Hei.

Det stadfestet at nabovarsel for tiltak på gbnr 137/657 er mottatt på e-post den 02.07.19.

Jeg gjør deg oppmerksom på at gbnr 137/654 og gbnr 137/655 også skal nabovarsles.

Mvh. Tone Furustel

Få Outlook for iOS

Fra: Terje Seim <terje@seimbygg.no>
Sendt: tirsdag, juli 2, 2019 2:34 pm
Til: bee@live.no
Kopi: stig Hindenes
Emne: Nabovarsel for GBnr 137/657.

Tone,
Her kommer nabovarsel.
Vi har varslet etter liste fra Lindås Kommune.

Med vennlig hilsen

Terje Seim

Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 Seim

tlf 930 04 156
terje@seimbygg.no

<PastedGraphic-8.png>

Med vennlig hilsen

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.05.2019.

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

Bustaden er plassert innanfor byggegrense i plan, men omsøkte forstøtningsmur er plassert i strid med reguleringsplan, med ei minsteavstand til eigedomsgrensa mot veg på om lag 2 meter. Det går fram av søknad at mur er plassert om lag 4 meter i frå offentlege leidningar i grunn.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 53,7 og mønehøgde på kote ca. + 60,8. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 53,5.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentlig vass- og avlaupanlegg.

Det er søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup i sak nr. 19/2174.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Avkøyrslø til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 19/1883 vedtak datert 03.07.2019.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og framtidig garasjeplassing for. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering, framtidig garasjeplassing og avkøyrslø. Støttemur i front var opphavleg inntil 4,5 meter høg, denne er no redusert til terrassert mur. Dette er ein krevjande eigedom å byggje ut, men det er vår vurdering at ein på denne måten får dempa mur ut mot veg og samstundes får ei lik løysing som allereie er etablert i område.

Planeringshøgde

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 53,5. I vår vurdering har vi lagt vekt på at det er naudsynt å senka bustaden noko for at den betre tilpassar seg eksisterande bebyggelse. Omsøkte eigedom ligg på omtrentleg kote + 53 og det vert i vårt vedtak sett krav til at planeringshøgde vert + 53.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjøn 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

9. ESTETIKK:

Tiltaket vil ikke påvirke fjernvirkning / synlighet utover omkringliggende boliger.

Det skal brukes natursteins mur rundt utomhus delen med tilsvarende kvalitet eller bedre en omkring liggende tomter.

Tiltaket er prosjektert med en klassisk uttrykksform som er tilpasset omkringliggende bygning, noe som er med på å gi budskap om bygningens innhold, samt gir uttrykk for dens egenart.

Takformen er saltak med 36 grader takvinkel.

Det er ikke krav i reguleringsplan til takvinkler eller takform.

Fargevalg er uavklart.

Den omkringliggende bebyggelsen er ikke ensartet. Elementer fra dette tiltaket finnes i den omkringliggende bebyggelsen, tiltaket vil passe godt inn på det stedet det skal bygges.

Utomhus området er tilpasset tomten best mulig. Tiltaket vil få en tiltalende

form og er etter vårt syn i tråd med bestemmer i PBL. §74 nr 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 føresegna 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 samheng 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 i denne saka trong for dispensasjon for:

1. Manglande utnyttingsgrad i reguleringsplan
2. Regulert byggjegrænse mot veg

I forkant av søknad har det vore gjennomført førehandskonferanse. Konklusjonen i dette møte var at kommunen tar utgangspunkt i utnyttingsgrad på 30 % BRA, men at prosjektet i seg sjølv vil vere styrande for endeleg fastsatt utnyttingsgrad. Prosjektet må synleggjere gode uteareal, parkeringsløyising og tilkomst.

Det går fram av søknad at utnyttingsgrad er satt til 34,45 % BRA for bustad og framtidig garasje. Det går fram av søknad at det er sett av om lag 227 m² til uteoppfallsareal og situasjonskart syner tilkomstveg plassert heit i vest på eigeiendommen. Bustaden har tilsvarende volum som rundtliggande bustader i området og med ein mindre reduksjon i terrenghøgda finn administrasjonen at tiltaket innordnar seg på ei god måte i området.

På bakgrunn av dette finn vi at det kan gjevast dispensasjon i frå manglande utnyttingsgrad i reguleringsplanen. Vi gjer merksam på at dispensasjonsvedtaket gjeld for 3 år slik at dersom ein skal søkja om oppføring av garasje utan ny søknad om dispensasjon må dette søkjast om og gjevast løyve til innan desse 3 åra.

Regulert byggjegrænse mot veg:

Søknaden har vore til uttale hos Teknisk Drift her i kommunen vedkomande de vegtekniske krava. Vi legg denne vurderinga til grunn og finn med de vilkår som er syna at det kan opnast opp for dispensasjon i frå regulert byggjegrænse mot veg.

Plassering

Vi syner til vår vurdering i avsnitt Planeringshøgde, og godkjenner planeringshøgde til kote + 53, altså om lag ei halv meter lågare.

Visuelle kvalitetar

Vi syner til ansvarleg søkjar sin vurdering om estetikk i denne saka og har ikkje vesentlege merknader til denne.

Nabomerknad

Det er av eigar på gbnr 137/653 bedt om at også naboane på gbnr 137/654 og bnr 655. Slik vi forstår mailkoospondansen er nabovarsla supplert til også å gjelda desse eigedomane.

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. 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 manglande utnyttingsgrad i reguleringsplan og regulert byggjegrænse mot veg for oppføring av einebustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket må redusera planeringshøgda til +53,0 og ellers plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.05.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Ytterkant mur skal ha ei avstand frå veglys/kabelskap (fundament) på minimum 1.0 meter. Mur skal etablerast i bakkant av veglys/kabelskap. Plassering og avstand skal sikre at eigarane av anlegg får full tilgang til sine anlegg. Avstand skal mellom anlegg og ytterkant mur skal være slik at ein kan nytte tungt maskinelt utstyr til utskifting av kablar som ligg i grunnen og fundamenta til veglys/kabelskap.
3. Minste avstand mellom ytterkant mur og kant kommunal veg skal være minimum 2,0 meter.
4. Mur skal være plassert slik at den ikkje kjem i konflikt med siktzone i avkjørsle på eigedom (jf avkøyringsløyve av 03.07.2019).
5. Ved etablering av mur nærare offentleg leidningsnett enn avstandskrav gitt i «Standard abonnementsvilkår – punkt 3.4 - Administrative bestemmelser» skal mur være forsvarlig fundamentert slik at den ikkje rasar ut ved arbeid på kommunalteknisk anlegg. Mur skal være fundamentert under botn leidningsnett. Mur kan også boltes direkte på fast fjell dersom dette er muleg. Fundamentering av mur skal dokumenterast med bileter.
6. Lindås kommune fråseier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak som vert plassert nærare offentleg leidningsnett enn 4 meter og innanfor regulert byggegrense mot veg. Eigar

av mur skal sølv sørge for og påkoste utbetring av skader som oppstår på mur under drift og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg.

7. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 02.08.2019, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
8. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 03.07.2019 i sak 19/1883.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. 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.: 19/2184

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

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Seim Bygg AS

Stig-Thomas Hindenes og Hilde
Hansen

Nesbrekka 28

Stølsmarka 10

5912

5911

SEIM

ALVERSUND