



Reknes Byggjevarer LL
Selvåg
5986 HOSTELAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/4184 - 16/3313

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
22.02.2016

Løyve til oppføring av bustad - gbnr 55/38 Bruvoll.

Administrativt vedtak. Saknr: 082/16

Tiltakshavar: Inger Anne og Tommy Andersen
Ansvarleg søkjar: Reknes Byggjevarer LL
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad med tilhøyrande anlegg på gbnr 55/38. Bustaden har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 104 m² og bygd areal ca. 128 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 21,6 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, vass- og avlaupsanlegg, opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det er søkt om dispensasjon frå punkt 5.14 i bestemmelsane når det gjeld utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad motteke 17.12.2016 og supplert 04.01.2016, 07.01.2016, 15.02.2016 og 19.02.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 23.12.2016.

Tilleggsdokumentasjon er motteke 04.01.2016, 07.01.2016, 15.02.2016 og 19.02.2016.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.02.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk.



Det er i møte i Plan- og miljøutvalet 29.04.2015, sak 038/15, gitt dispensasjon for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny på vilkåra for spreidd bustadbygging i punkt 5.13 og 5.14 i føresegnene til kommuneplanen. Tillat grad av utnytting er etter gjeldande bestemmelse 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon når det gjeld utnyttingsgrad som er opplyst til 21,6 % BYA.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

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 11.08.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 4,0 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vera 10,5 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 11.01.2016 gjeve dispensasjon frå byggjegrensa langs kommunal veg slik det er søkt om. Dispensasjonen omfattar ikkje planlagt plassering av framtidig garasje.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 27,0. Gesimshøgda er oppgitt til 3,2 meter og mønehøgda til 5,2 meter.

Vatn og avløp (VA)

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

Eigedomen skal knytast til offentleg vassverk via privat leidningsnett som er godkjend etablert fram til eigedomen gbnr 55/27, jf vedtak datert 13.05.2015 saknr 181/15. Dette anlegget er ikkje ferdigstilt. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket i vedtak datert 16.02.2016.

Det skal etablerast privat avlaupsløysing.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 11.02.2016, saknr. 100/16.

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 er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 12.01.2016.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasjeplassering 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 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. Avstand mellom omsøkte bustad og bustaden på naboeigedomen er oppgitt til 6,2 meter. Tiltaket krev særskilde brannførebyggjande tiltak.

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 verta vesentleg tilsidesett. 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det vart i vedtak i Plan- og miljøutvalet i møte 29.04.2015, sak 038/15, gitt dispensasjon for oppretting av eigedomen og oppføring av ny bustad på vilkåra som er sett for områda som avsett til spreidd bustadbygging i føresegnene til kommuneplanen, jf punkt 5.13 og 5.14. Tillatt grad av utnytting er her oppgitt til 20 % BYA.

For omsøkte tiltak er utnyttingsgrada oppgitt til 21,6 % BYA. Administrasjonen finn det uheldig at det ved søknad om oppføring av bustad, kort tid etter at det er gitt dispensasjon på gitte vilkår for oppretting og oppføring av bustad på tomta, vert søkt om dispensasjon frå fastsett utnyttingsgrad. Kommunen har likevel i denne saka lagt vekt på at omsøkte bustad er på eitt plan og av moderat storleik, og at det synast som om vilkåra elles i punkt 5.13 og 5.14 i kommuneplanen er stetta.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak bestemmelsen ikkje vert vesentleg sett til side. Fordelane vert vurdert større enn ulempene. Dispensasjon vert gitt som omsøkt.

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

Eigar av gbnr 55/3 har i skriv datert 14.02.2016 gitt løyve til at avlaupsvatnet frå reinseanlegget kan førast til kistegrøft på eigedomen.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Ansvarsrettar vert godkjend slik det går fram av vedtaket.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for oppføring av bustad på gbnr 55/38 med utnyttingsgrad 21,6 % BYA.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.08.2015 , jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 16.02.2016.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak datert 11.02.2016, sak 100/16.
5. Det vert ikkje gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket før det ligg føre ferdigattest for den privat vassleidningen som eigedomen skal knytast til.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 12.01.2016.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbyggar for Tommy Andersen for prosjektering og utføring av ringmur.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

| FUNKSJON | FØRETAK | ORG.NR. | L/S * | TILT.KL. | ANSVAR SOMRÅDE |
|----------|---------|---------|-------|----------|----------------|
|----------|---------|---------|-------|----------|----------------|

| | | | | | |
|------------|-------------------------------|-------------|---|---|--|
| SØK | Reknes Byggjevarer LL | 915 354 424 | S | 1 | Ansvarleg søkar |
| PRO | Reknes Byggjevarer LL | 915 354 424 | S | 1 | Teikningar og plassering Tømrararbeid |
| PRO | R. Valle Maskin AS | 985 416 397 | L | 1 | Grunn- og terrengarbeid |
| PRO | Lindås VVS NT AS | 915 836 445 | S | 1 | Prosjektering sanitær |
| PRO | Murerfirma Per Arne Bekken AS | 997 857 747 | L | 1 | Oppføring av pipe Våtromsarbeid - membran |
| UTF | Reknes Byggjevarer LL | 915 354 424 | S | 1 | Tømrararbeid |
| UTF | Medaas Oppmåling | 986 448 551 | L | 1 | Plassering av bygg |
| UTF | Lindås VVS NT AS | 915 836 445 | S | 1 | Utførande sanitær |
| UTF | R. Valle Maskin AS | 985 416 397 | L | 1 | Grunn- og terrengarbeid |
| UTF | Murerfirma Per Arne Bekken AS | 997 857 747 | L | 1 | Oppføring av pipe Våtromsarbeid - membran |
| KTR | Byggmester Skare AS | 995 081 954 | S | 1 | Kontroll av våtrom Kontroll av lufttettleik |

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vera tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 15/4184

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.

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal visa at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest senda oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfesta at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentleg arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og setja tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Inger Anne og Tommy Andersen Hetlhovda 14A 5956 HUNDVIN

Mottakarar:

Reknes Byggjeverar LL Selvåg 5986 HOSTELAND