



Ing Taule AS
Kvassnesvegen 33
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1220 - 17/20382

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

Dato:
06.07.2017

Dispensasjon og løyve til oppføring av bustad - gbnr 217/78 Romarheim

Administrativt vedtak. Saknr: 321/17

Tiltakshavar: Endre Romarheim
Ansvarleg søkjar: Ing Taule 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 bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 260 m² og bygd areal (BYA) ca. 182 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 17,3 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, avlaupsanlegg, leidningsnett, støttemurar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.04.2017, supplert 08.05.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.05.2017 og frist for sakshandsaming etter forskrift om byggesak (SAK 10) § 7-1, 1. ledd, bokstav b, er 12 veker frå denne dato, jf. SAK 10 § 7-2.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå gjeldande arealføremål i kommuneplanen.
Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Viser til søknad om tiltak på overnevnte gårds- og bruksnummer og søker herved dispensasjon fra LNF-formålet i arealdelen av kommuneplanen i forbindelse med oppføring av bolig på nevnte gårds- og bruksnummer.

Da det allerede er gitt/vedtatt dispensasjon fra LNF-formålet i delingssaken vedrørende tomten, så bør det følge naturlig at det også gis tilsvarende dispensasjon for oppføring av boligen.

Følgelig vil fordelene være større enn ulempene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Det er også søkt om dispensasjon fra avstandsreglane i plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av bustad nærare nabogrensa enn 4 meter og etablering av mur i nabogrense. I søknaden står det:

Viser til søknad om tiltak på overnevnte gårds- og bruksnummer og søker herved dispensasjon fra pbl §29-4.

Dispensasjonssøknaden gjelder plassering av bygg og natursteinsmur nærmere enn 4m fra eiendomsgrensen. Årsaken til søknaden er terrengets utforming i bakkant av eiendommen, en slik plassering som omsøkt vil medføre et mindre terrenginngrep kontra det å plassere bygget innenfor byggegrensene.

Det vil videre være fordelaktig for tiltakshaver å dra bygget lengre bak da tiltakshaver vil få en bedret arealutnyttelse i forkant av boligen.

For natursteinsmuren sin del er det ønskelig for tiltakshaver å la denne følge eiendomsgrensen, da dette medfører en vesentlig forbedring i uteoppholdsarealet.

Det vises og til vedlagte erklæring fra relevant nabo som samtykker til dette.

I sum finner ansvarlig søker at fordelene er større enn ulempene og at dispensasjon bør kunne gis i dette tilfellet.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland som i skriv datert 24.05.2017 har gjeve slik uttale:

Oppføring av bustad på denne eigedomen er krevjande, då eigedomen er svært eksponert frå nærområda. Eit bygg i to etasjar med mønehøgde opp mot 9m verkar ikkje å vera det beste alternativet for å ivareta landskapsomsyn. Tiltaket vert ytterlegare eksponert ved at ein legg opp til ein høg forstøtningsmur langs store delar av eigedomen. Fylkesmannen rår til at det vert arbeidd vidare med prosjektet for å få til betre tilpassing av bygget til terrenget og omgjevnadene.

Det må vidare sikrast at tilkomstvegen blir lagt best mogleg i terrenget for å unngå store skjeringar og fyllingar som vil vera uheldige ut frå eit landskapsperspektiv.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 11.04.2017.

Plassering av avlaupsanlegg er vist i situasjonsplan mottatt 10.05.2017, jf arkivsak 17/1454.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå bustad til nabogrense vist til å vera 3,0 meter medan støttemur skal plasserast i nabogrensa.

Eigar av gnr. 217/3 har i dokument mottatt 11.04.2017 samtykka til at bustad og garasje kan oppførast nærmare nabogrensa enn 4,0 meter og at støttemur kan oppførast i nabogrensa.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 77,8 og mønehøgde på kote ca. + 86,6. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 77,8.

Vatn og avløp (VA)

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

Vassforsyning skal skje via privat borehol. Det skal dokumenterast hygienisk trygg og tilstrekkeleg drikkevassforsyning før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 05.07.2017, jf arkivsak 17/1454. Utsleppet frå eigedomen skal reinsast i slamavskiljar før det reinsa utsleppet vert ført i tett leidning til eksisterande utsleppsleidning som går til sjø.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Løyve til utvida bruk av avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 03.05.2016, jf arkivsak 16/1380. Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr 217/3.

Tilkomstvegen fram til tomte er godkjend etablert og ferdigstilt, jf arkivsak 16/1380.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Det vert vurdert at det er mogeleg å snu på eigen grunn. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

LNF-føremålet

Det vart i vedtak i Plan- og miljøvalet i møte 23.09.2015, saknr 133/15, gitt dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen til frådelling av bustadtomta. Eit kvart tiltak som er i strid med gjeldande plangrunnlag krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon. Då det i frådelingssaka ikkje vart teke stilling til oppføring av bustad på tomta må forholdet til plangrunnlaget vurderast på nytt før løyve til oppføring av bustad kan gjevast.

Søkjjar har i dispensasjonssøknaden lagt vekt på at tomta er godkjend frådelt til bustadføremål og at det er ei naturleg følge av frådelingsvedtaket at det også vert gitt dispensasjon for oppføring av bustad.

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp tiltak som er naudsynte for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Eigedomen er godkjend frådelt til bustadføremål. Ny vurdering av om det skal gjevast dispensasjon for oppføring av bustad på eigedomen vil i utgangspunktet måtte gjerast ut frå same grunnlag som delinga. Når tomta allereie er godkjend frådelt til bustadføremål vurderer administrasjonen at oppføring av bustad på tomta må kunne påreknast og ikkje vil medføre at tiltaket kjem ytterlegare i strid med arealføremålet. Bustaden som vert oppført på eigedomen vil likevel kunne ha noko å seia for verknaden av tiltaket på omgjevnadane. Dette kjem også fram i fylkesmannen sin uttale i saka der det vert tatt opp at eigedomen ligg eksponert og at omsøkt bustad med mønehøgde opp mot 9 meter og etablering av ein høg støttemur langs store delar av eigedomen ikkje verkar å vera det beste alternativet for å ivareta landskapsomsyn.

Ansvarleg søkjjar har i skriv mottatt 14.06.2017 kome med merknader til fylkesmannen sin uttale. I tilsvaret skriv ansvarleg søkjjar:

Angående tilkomstvegen har denne allerede blitt søkt om og det har blitt innvilget godkjenning/dispensasjon. Veggen er ferdig bygget og det ble sendt søknad om ferdigattest 13.juni d.å.

Hva gjelder Fylkesmannens uttale vedrørende selve boligen, så stiller vi oss undrende til dette. Det omsøkte tiltak tilfredsstiller kravene i arealdelen av kommuneplanen med hensyn på både utnyttingsgrad og mønehøyde, og vi ser ikke at landskapsomsyn kan tillegges vekt når det allerede er gitt dispensasjon til fradeling av boligtomt i LNF-område. Fylkesmannens uttale er videre selvmotsigende når saksbehandler skriver at *«oppføring av bolig på denne eiendommen er krevende, da eiendommen er svært eksponert fra nærområdene»* og at *«et bygg i to etasjer virker ikke å være det beste alternativet for å ivareta landskapsomsyn»*. Dermed vil ethvert tiltak på eiendommen komme i konflikt med landskapsomsyn, om denne logikken skal legges til grunn, uansett hvor mange etasjer bygget måtte ha.

Muren i det omsøkte tiltak er fornuftig ut i fra et utnyttingsmessig perspektiv, da tiltakshaver på denne måten muliggjør uteopphold og rekreasjon på en god måte. Det er tett vegetasjon her. Store deler av muren vil bli gjengrodd og følgelig lite eksponert allerede etter kort tid.

Fra før av finnes det oppførte boliger i umiddelbar nærhet som på ingen måte ivaretar landskapsomsyn slik Fylkesmannen etterspør her, se side 2 i vedlegget. Et avslag på dispensasjonssøknaden vil derfor være forskjellsbehandling, både med tanke på dette og det faktum at det omsøkte tiltak tilfredsstiller kravene i arealdelen av kommuneplanen.

Da uttalen fra Fylkesmannen kun er ment som en rådgivende uttalelse ber vi kommunen se bort fra denne med bakgrunn i overnevnte kommentarer.

Administrasjonen har i vurderinga av søknaden lagt vekt på at egedomen er godkjend etablert til bustadføremål, at det i handsaminga av fradelingssaka ikkje vart sett føringar for framtidig etablering av bustad på tomte og at tiltaket er innanfor bestemmelsane om byggjehøgde i pbl § 29-4. Vi er likevel av den oppfatning av bustaden på tomte kunne vore betre tilpassa tomt og omgjevnader . Det vert vurdert ut frå innsende terrengprofil og kartgrunnlaget at det er rom for å seinka bustaden noko. Dette vil betre ivareta landskapet og redusera høgda på ein framtidig støttemur langs tomtegrensa slik det går fram av situasjonsplanen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen er til stades dersom bustaden vert seinka i terrenget slik at topp golv vert lagt på kote + 76,8, dvs seinka med 1,0 meter.

Når det gjeld fylkesmannen sine kommentarar til tilkomstvegen vil vi gjera merksam på at denne er godkjend etablert og ferdigstilt, jf arkivsak 16/1380.

Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Pbl § 29-4

Det følgjer av plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a) at kommunen kan godkjenna at byggverk vert plassert nærmare nabogrense enn hovudregelen om 4 meter avstand eller minst byggverket sin halve høgde, eller i nabogrense når eigar (festar) av egedomen har gitt skriftleg samtykke. I denne saka har nabo

gitt samtykke til omsøkt plassering og administrasjonen finn såleis ikkje grunn til å handsama søknaden om dispensasjon for dette tilhøvet.

Plassering

Bustaden vert godkjend plassert som omsøkt på vilkår av at bygget vert seinka 1,0 meter slik at topp golv vert på kote + 76,8.

Omsøkt natursteinsmur er ikkje tatt stilling til ved handsaminga av denne saka då det ikkje ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon. Før administrasjonen kan ta stilling til muren må det sendast inn lengdeprofil av muren i sin heilskap og naudsynte tverrprofil.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2, når bygget vert seinka slik skildra under plassering.

Privatrettslege tilhøve

Nausynte privatrettselege forhold synast sikra.

Ing. Taule AS har i skriv datert 05.04.2017 fått fullmakt til å signera søknaden.

Rett til plassering av avlaupsanlegg på naboeigedom er dokumentert arkivsak 17/1454 som gjeld utslepp og vegrett er dokumentert i arkivsak 16/1380 som gjeld etablering av veg fram til eigedomen.

Vi tilrår at private avtalar vert tinglyst.

Tiltaksklasse og ansvarsrettar

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Gjennomføringsplan har eit avvik i forhold til innsende erklæringar om ansvar og må oppdaterast.

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 § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen for oppføring av bustad på gbnr 217/78 på følgjande vilkår:

Bustaden si høgdeplassering vert godkjend med topp golv på kote + 76,8.

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.04.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
Plassering av avlaupsanlegg går fram av situasjonsplan mottatt 10.05.2017, jf arkivsak 17/1454.**

Støttemur slik vist på situasjonsplanen er ikkje omfatta av løyvet. Denne vil verta tatt stilling til når tilstrekkeleg dokumentasjon ligg føre.

2. Høgdeplasseringa vert godkjend i samsvar med vilkår i dispensasjonsvedtaket, dvs topp golv skal plasserast på kote + 76,8.
3. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.
4. Det skal dokumenterast hygienisk trygg og tilstrekkeleg drikkevassforsyning samt slokkevatn før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest.
5. Etablering av avlaupsanlegg skal skje i samsvar med utsleppsløyve gitt i vedtak datert 05.07.2017, jf arkivsak 17/1454.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle er godkjend og ferdigstilt, jf arkivsak 16/1380.
7. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest vert gitt skal faktisk plassering av tiltaket må vera 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 17/1220

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

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Endre Romarheim
Fylkesmannen i Hordaland

Romarheimsneset 32 5994
Postboks 7310 5020

VIKANES
Bergen

Mottakarar:

Ing Taule AS

Kvassnesvegen 33 5914

ISDALSTØ