



Nhb Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3347 - 18/35527

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

Dato:
23.11.2018

Løyve til oppføring av einebustad som våningshus med integrert garasje - gbnr 233/6 Eide indre

Administrativt vedtak. Saknr: 641/18

Tiltakshavar: Ingebjørg Eide
Ansvarleg søker: 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 som våningshus med integrert garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 397,41m² og bygd areal (BYA) ca.220,07m². Tiltaket skal plasserast i en sørvendt helling på eigedomen. Einebustaden skal ha pulttak og flatt tak. Det er opplyst at einebustaden ligg innafor KPA sine bestemmelser om høgde, storleik og uteopphaldsareal.

Gbnr 233/6 er ein landbrukseigedom med fleire teigar på om lag 282 mål utan våningshus. Av dette er 5,1 dekar fulldyrka jord og 30,9 dekar innmarksbeite. Einebustaden er tenkt plassert like nord for driftsbygninga og vaskehuset slik at dei tilsaman utgjør eit gardstun på landbrukseigedomen. Våningshuset vart riven for fleire år sida. Det er inga aktiv gardsdrift på eigedomen. Landbrukseigedomen vert lånt ut som sauebeite til nabo for at eigedomen ikkje skal gro igjen. Det er ingen bustadhus på eigedomen. Det er ein driftsbygning (løe) og vaskehus på eigedomen som ikkje er i bruk.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Søknaden er i samsvar med plan etter at PMU innvilga dispensasjon frå LNF føremålet til oppføring av einebustad som våningshus på eigedomen – gbnr 233/6 – i vedtak, datert 29.08.2018, med saknr. 104/18.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.10.2018.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 24.10.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato 22.11.2018.

Det er gjeve løyve til frådelling av areal til Eikhovden bustadfelt på om lag 22000m² frå gbnr 233/6 i sak 18/3016, datert 24.10.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) er definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv) med særleg omsynssone landbruk. Omsynssonene for landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksareala i kommunen, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap (kjerneområda landbruk). Landbruksinteressene skal ha særskild vern innanfor sona.

Dispensasjon

PMU innvilga dispensasjon frå LNF føremålet til oppføring av einebustad som våningshus på eigedomen – gbnr 233/6 – i vedtak, datert 29.08.2018, med saknr. 104/18:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus datert 23.05.2018 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følge, og det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for det omsøkte tiltaket. PMU meiner at det omsøkte tiltaket passer inn i kulturlandskapet og til eksisterande bygningsmiljø på eigdommen. Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp og intern veg.

Krav til løyve etter jordlova

Det er krav til omdisponeringsvedtak etter jordlova då eigedomen på ca. 282 mål er registrert med 5,1 dekar fulldyrka jord og 30.9 dekar innmarksbeite.

Det ligg føre løyve til omdisponering etter jordlova frå Landbruk, sjå sak 18/1789, i vedtak datert 07.08.2018.

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 28.11.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense, gbnr 233/8, vist til å vere 18 meter.

Avstand frå bustad til offentleg veg er opplyst å vere lengre enn 40 meter.

Det er søkt om topp golv sokkel på kote ca. + 29,5 og topp mønehøgde på kote ca. + 38,4. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 28.

Profil av grunn og terreng er vist i teikning, datert 28.11.2017. Veg er vist med lengde 354m. frå +kote 23 til +kote 29.

Det går ei strømførande linje på nedsida av vist gardstun (svart punkt på grunnkart). Tiltakshavar må sjølv avklare tiltaket mot BKK.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og offentleg avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknyting til kommunalt vatn og avlaup den 24.10.2018 i sak nr.18/3111 med utførande rørleggar Lindås Rør og Sanitær. Det er sendt inn endringsmelding i sak 18/3282 med skifte frå utførande rørleggar Lindås Rør til Sanitær til Hjelmås VVS som er under handsaming hos vatn- og avløpsavdelinga. Tilhøvet er reint privatrettslig. Gjennomføringsplanen og innsendt ansvarsrett definerer utførande rørleggar til å vere Lindås Rør til Sanitær til Hjelmås VVS. Administrasjonen tek endringsmeldinga til orientering.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentleg veg for ein bustadeining er godkjent av vegstyresmakta i sak 17/3772 i vedtak datert 02.01.2018.

Det ligg føre privat avtale om vegrett over gbnr. 233/8 av 13.12.2017.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for to bilar. I tillegg har einebustaden som våningshus integrert garasje med plass til to bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering 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 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. Tiltaket skal prosjekterast og utførast i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 §17-2.

Avfallsplan

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

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

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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 ein bustad som våningshus med integrert garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 397,41m² og bygd areal (BYA) ca. 220,07m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.11.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 24.10.2018 i sak nr.18/3111 og i tråd med endringsmelding i sak 18/3282, samt utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i sak 17/3772 i vedtak datert 02.01.2018.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. 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.: 18/3347

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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ingebjørg Eide	Kalvatræ 5	5911	ALVERSUND
Jon-Vegar Sole Sundal	Kalvatræ 5	5911	ALVERSUND
Nhb Vest AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ

Mottakarakar:

Ingebjørg Eide	Kalvatræ 5	5911	ALVERSUND
Jon-Vegar Sole Sundal	Kalvatræ 5	5911	ALVERSUND
Nhb Vest AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ