



Martin Lid Trelast AS
Brynalii 140
5705 VOSS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/446 - 20/3336

Saksbehandlar:
Oddbjørg Vestrheim
oddbjorg.vestrheim@vaksdal.kommune.no

Dato:
20.04.2020

Løyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 70/2/55 Raunehaugen, 5722 Dalekvam

Delegert vedtak. Saknr: 35/2020

Tiltakshavar: Kristian Karlsen
Ansvarleg søkjar: Martin Lid Trelast 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 nybygg fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 120 m² og bygd areal (BYA) ca. 133 m².

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.04.2020 og supplert 20.04.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved e-post av 16.04.2020. Dokumentasjon vart motteken ved e-post frå ansvarleg søkjar 20.04.2020. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Tjørnahaugen hyttefelt, planid 2012001 er definert som frittliggjande fritidsbustader.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande kommuneplan er 120 m² bruksareal BRA:

2.3.2. Utforming av fritidsbustad:

- a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m² (eventuell parkering inne på tomte er inkludert i dette). Tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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 føre merknader frå eigarar av gbnr. 70/2/23, 70/2/25 og 70/2/33 ved brev av 28.03.2020, 20.03.2020 og 29.03.2020.

70/2/23:

Merknad til nabovarselet:

Vi har mottatt byggemelding for nabohytte. Vi protesterer mot størrelsen på hytte. den er all for stor i forhold til eksisterende hytter i området. såvidt vi vet skal det maks være 100m2 størrelse på hyttene. og det er sagt at denne tomten er maks regulering 80m2. hytten vil bli veldig dominerende på denne tomten,. Dette vil forringe vår hytteopplevelse.

Ber om at planene blir revidert og ny søknad ihht gjeldende reguleringsplan.

Merknad til nabovarselet:

Jeg proteserer mot styørrelen på hytten. den er langt større enn reguleringsplanen for hyttestørrelser i området. og være svært dominerende og forringe vår hytteopplevelse.

Vi ber om at hytten tilpasses eksisterende reguleringplaner, og tilpasses terrenget.

70/2/25:

Merknad til nabovarselet:

Hei. jeg har sett på tegninger av deres hytte å vil bemerke at denne vil være svært dominerende i terrenget.

Den er også langt over arealkravet for området. Denne tomten kommer inn under en gammel regulering som sier max 80m2

Kan heller ikke se hvor tilkomst til tomten er tenkt.

Så ber om at planene blir revidert i henhold til gjeldende reguleringsplan for tomten.

Vi ønsker selvfølgelig et god naboforhold, men med en så dominerende hytte påklager vi byggeplanene.

70/2/33:

Merknad til nabovarselet:

Eg har ingen merknadar til bygget, men ynskjer at anleggs- og tilkomstveg vert avklart med grunneigarar før byggjestart.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadene ved brev motteke hjå kommunen 14.04.2020:

Kommentarer til søknad om tiltak, Raunehaugen 70/2/55

Vi vil her gjøre rede for innspill som er kommet til tiltaket, gjennom nabovarsel sendt.

Merknader til nabovarsel.

Det har kommet inn fem merknader fra naboer etter tilsendt nabovarsel.

Karsten Tufteland 70/2/23

Nabomerknad går på størrelse på tiltaket og refererer til maks grense på 100 m². Vi har svart at ny kommuneplan åpner for fritidsbustader inntil 120 m² BRA. Og har planlagt etter dette.

Vedlegg C3

Elin Lundgren Tufteland 70/2/23

Nabomerknad går på størrelse på tiltaket og refererer til maks grense på 100 m². Vi har svart at ny kommuneplan åpner for fritidsbustader inntil 120 m² BRA. Og har planlagt etter dette.

Vedlegg C4

Wegard Wisth 70/2/55

Nabomerknad går på størrelse på tiltaket og refererer til maks grense på 80 m². Vi har svart at ny kommuneplan åpner for fritidsbustader inntil 120 m² BRA. Og har planlagt etter dette.

Tilkomst til tomt blir planlagt i samråd med grunneier Rødland.

Vedlegg C5

Lars-Hogne Berge 70/2/33

Ingen kommentar til utforming av tiltak. Men ønsker at anleggs- og tilkomstvei avklares med grunneier før byggestart.

Tiltakshaver er i dialog med grunneier Rødland og ingen inngrep gjøres før dette er avklart med de.

Vedlegg C6

Anna Vangdal 70/2/33

Ingen kommentar til utforming av tiltak. Men ønsker at anleggs- og tilkomstvei avklares med grunneier før byggestart.

Tiltakshaver er i dialog med grunneier Rødland og ingen inngrep gjøres før dette er avklart med de.

Vedlegg C7

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.03.2020.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg. Dette vert søkt om i eiga sak.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

Parkeringsplassar går fram av reguleringsplanen, gbnr 70/2/55 er tomt B23.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og plassering av fritidsbustaden.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at:

Hytten skal ha torv på tak, stående kledning utvendig behandlet i grå farge.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søknaden er vurdert etter § 28-1 i plan- og bygningslova, og tomte er sjekka mot kommuneplanen. Etter kommunen si vurdering føreligg det tilstrekkeleg tryggleik mot fare og/eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve.

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

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

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

VURDERING**Plassering**

Ved punktbeste skal punktet liggja innanfor grunnflata til bygningen. I dette tilfelle vert det eit avvik på grunn av utfordrande grunntilhøve, slik at ein ikkje oppfyller dette kravet, men tiltaket ligg likevel innanfor formålsrensa i planen. 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

Løyyet er gitt i samsvar med plan- og bygningslova og gjev ikkje utan vidare rett til å byggja i høve til anna lovgjeving eller privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

Nabomerknad

Merknadene går på storleiken på den omsøkte fritidsbustaden, og tilkomst/anleggsveg. Når det gjeld storleiken, er ikkje tiltaket i tråd med reguleringsplanen. Men i 2019 vart ny kommuneplan for Vaksdal vedteken, og han opnar for å byggja hytter på 120 m² bruksareal BRA. Sist vedteken plan er gjeldande, og i føresegnene til kommuneplanen er det slått fast at ved motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjeld. Det vil sei at reguleringsplanen er framleis gjeldande, men ikkje på dei punkt som der er motstrid i høve ny kommuneplan.

Plankartet til reguleringsplanen viser regulerte vegar og parkeringsplassar. Føresegnene seier elles at terrenget i byggeområda skal i størst mogleg grad behalda opprinneleg form og vegetasjon.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VEDTAK:

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.03.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg, dette vert søkt om i eiga sak. Det vert ikkje gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for fritidsbustaden før avlaupsanlegget er godkjent og ferdigstilt.
3. Vegtilkomst og parkering går fram av godkjent reguleringsplan.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest.

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. 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.: 20/446

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.

Gebyr

Det skal betalast byggesaksgebyr på kr 13 400,- jf punkt 10.2.1 i kommunen sitt gebyrregulativ. Gebyrkrav vert ettersendt.

Med helsing

Helge Berset
Kommunalsjef Samfunnsutvikling

Oddbjørg Vestrheim
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Anna Vangdal	Lundanes 39	5610	ØYSTESE
Elin Lundgren Tufteland	Grindhaugvegen 53	5259	HJELLESTAD
Geir Håkon Steine			
John Hoshovde			
Karsten Tufteland	Grindhaugvegen 53	5259	HJELLESTAD
Lars-Hogne Berge	Lundanes 39	5610	ØYSTESE
Tone Dale			
Tove Bruvik Erdal			
Vegard Wisth	Danakleiven 3	3111	TØNSBERG
Åsne Tesdal Rødland	Bergsdalsvegen 1890	5722	DALEKVAM

Mottakrarar:

Kristian Karlsen	Åslia 32	5724	STANGHELLE
Martin Lid Trelast AS	Brynalii 140	5705	VOSS
Tone Merete Nordby Brekke Karlsen	Åslia 32	5724	STANGHELLE