



Egil Magnar Eidsnes
Eidsnes Ytre
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/325 - 20/7000

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
11.02.2020

Løyve til oppføring av oppføring av einebustad - gbnr 215/88
Eidsnes ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 158/20

Tiltakshavar: Egil Magnar Eidsnes
Ansvarleg søkjar: Ingeniør Lyder K Leithaug
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad med ein buening på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal vere i tråd med kommunedelplanen sin arealdel for Alver 2019-2031 (tidlegare kommuneplanen sin arealdel for Lindås kommune)LNF spreidd (LS) pkt. 3.4.2 og 3.4.3 og pkt. 2.6.4. og 2.6.5.
2. Tiltaket skal vere i tråd med gjeve dispensasjon på vilkår frå Statens Vegvesen den 05.11.2019 for oppføring av bustad 18 meter frå senterlinje fylkesveg 393 og for etablering av to parkeringsplassar på gbnr 215/88 plassert 15 meter frå senterlinje fylkesveg 393.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkleidningar for vatn og avløp, intern veg, og parkeringsareal.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 30.10.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til offentleg vatn via felles privat leidning i samsvar med godkjent sanitærsknadsplan i sak 19/2380, datert 19.09.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

3. Tiltaket skal knytast til felles privat avlaupsanlegg (slamavskiljar) med avløp til sjø og er godkjent med ferdigattest den 12.12.2017 av byggesak og i samsvar med utsleppsløyve for etablering av avløpsledning med utløp til sjø – gbnr 215/2 Eidsnes ytre, i sak 16/3390, datert 18.08.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg (fylkesveg 393) via privat veg. Det er gjeve endeleg godkjenning til bruk av avkøyrse frå fv.393 til eigedomane gbnr 215/88 og gbnr 215/89 frå Statens Vegvesen, datert 16.07.2019.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig til offentlig vatn via felles privat ledning for gbnr 215/88.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt-trinn om oppføring av einebustad med ein bueining med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 271m² og bygd areal (BYA) ca. 130,5m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,1% BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad med ein bueining.

Det vert elles vist til søknad mottatt 04.10.2019 og sist supplert 07.11.2019.

Historikk

Eigedomen vart godkjend frådelt i møte i Plan- og miljøutvalet den 16.03.2016 i sak 15/3456. Det vart berre gjeve dispensasjon og løyve til frådeling av bustadtomt. Det må difor søkjast dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad med ein bueining.

Administrativ mynde

Det er nyleg gjeve dispensasjon og frådelingsvedtak for bustadtomt i 2016. Omsyna til LNF-føremålet er i hovudsak drøfta i frådelingssaka.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at noverande sak ikkje er av prinsipiell karakter. Det kan fattast delegert vedtak i saka.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.11.2019 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg av inntil 4 veker for høyring til regionale mynde.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Alver 2019-2031 (tidlegare kommuneplanen sin arealdel for Lindås kommune) er avsett til LNF-føremålet innafor omsynssone Landbruk.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA og 400m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet .

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Vi viser til brev frå kommunen datert 24.10.2019, der ein ber om tilleggskommunikasjon. Tomta er frådelt til bustad etter søknad om dette, og vil bli ein del av eit tradisjonelt klyngetun når det vesle påtenkte feltet på fire hus er ferdig utbygd. Tomta er grunnlendt, og har av den grunn ikkje vorte nytta til landbruk på mange år. Vi ser det difor slik at ein dispensasjon her gjev meir liv på garden, og ikkje er til hinder for gardsdrifta. Fordelene ved ein dispensasjon er etter vår meining større enn eventuelle ulemper. Byggmester Egil Eidsnes vil bygge for sin sønn Espen Eidsnes med kone og to barn: Espen har vakse opp her, og ein ny bustad vil vere med og sikre framtidig interesse for gardsdrifta. To nye generasjonar i slekta flyttar inn i tunet.

MUA: Det blir gode ute oppholdsplasser og meir enn kravet på 200 m² til MUA. I tillegg kommer takterrasse på 45 m² og terrasse på Hovedplan, 2. etasje er 30 m². Huset er vendt mot sør og vest, som gir gode lysforhold i fin utsikt fra oppholdsrom. Trafikkstøy er ikkje noko problem her. To parkeringsplassar er innteikna og er med i reknestykket BYA og BRA i vedlegg A - 1. Alie løyver er på plass vedrørende vatn og avløp, og tilknytningsavgift er betalt.

Godkjent byggegrense, dispensasjon avstand til veg: Vedlegg I- 2 viser ny innvilget dispensasjon mottatt fra Statens vegvesen 5.11.2019.

Nabovarsling: Saka er nå nabovarsla som ei dispensasjonssak, grunna krav om dispensasjon både frå formål i LNF- føremålet omsynssone landbruk og behov for dispensasjon frå byggegrense etter endring vedteken i og med ny KPA 15.10.2019. Alie naboer har samtykka til tiltaket. I nytt revidert skjema A - 1, er det lagt til grunn utnyttingsgrad i samsvar med formål LNF- spreidd busetnad.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune – Kultur og Idrettsavdelinga samt Landbruk i tidlegare Lindås kommune. Det er ikkje mottatt uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 30.10.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter. Minste avstand til offentlig veg er opplyst å vere 15 meter. Statens Vegvesen har gjeve dispensasjon frå byggegrense frå Statens Vegvesen den 05.11.2019 for oppføring av bustad plassert 18 meter frå senterlinje fylkesveg 393 og for etablering av to parkeringsplassar på gbnr 215/88 plassert 15 meter frå senterlinje fylkesveg 393.

Vilkår for dispensasjonen frå Statens Vegvesen:

1. *Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 01.08.2019.*
2. *Avstanden fra boligen (inkludert takutspring) til senterlinjen på fylkesveg 393 skal være minst 18 meter. Avstanden fra parkeringsplassene til senterlinjen på fylkesveg 393 skal være minst 15 meter.*
3. *Boligen og parkeringsplassene må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder.*
4. *Grenseverdiene for støy og luftkvalitet i Klima- og miljøverndepartementets rundskriv T-1442 og T-1520 må tilfredsstilles.*
5. *Det kan ikke kreves erstatning for skader og ulemper som følge av at bygningen/innretningen ligger nær fylkesveg 393.*
6. *Arbeidet må være påbegynt innen tre - 3 - år fra dispensasjonen er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.*

Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 2,70 og mønehøgde på kote ca. + 10,80.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentlig vatn via felles privat leidning i samsvar med godkjent sanitærsøknad i sak 19/2380, datert 19.09.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

Tiltaket skal knytast til felles privat avlaupsanlegg (slamavskiljar) med avløp til sjø og er godkjent med ferdigattest den 12.12.2017 av byggesak og i samsvar med utleppsløyve for etablering av avløpsleidning med utløp til sjø – gbnr 215/2 Eidsnes ytre, i sak 16/3390, datert 18.08.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

Det ligg føre privat erklæring frå gbnr 215/2 til gbnr 215/88 for påkopling til eksisterande privat stikkleidning for vatn- og avløp, datert 01.08.2019.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Tiltaket får tilkomst til offentlig veg (fylkesveg 393) via privat veg. Det er gjeve endeleg godkjenning til bruk av avkøyrslø frå fv.393 til eigedomane gbnr 215/88 og gbnr 215/89 frå Statens Vegvesen, datert 16.07.2019.

Det ligg føre erklæring om vegrett over gbnr 215/2 fram til eigedomen, datert 02.12.2014 i sak 15/3456 om frådeling.

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrslø.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Storleik på tomt og tilgjengeleg uteopphaldsareal

Tomta er i matrikkelen opplyst til 691m². Det følgjer forutsetningvis av kommunedelplanen sin arealdel for Alver 2019-2031 (tidlegare kommuneplanen sin arealdel for Lindås kommune) pkt. 3.1.1 at minste tomteareal for einebustad er 650m². Tomta er innafor minstekravet.

Det er opplyst at tomta disponerer ytterligere 350m² vist i randsona rundt tomta nord mot fylkesvegen og vest mot privat veg. Dette er areal som grenser mot fylkesveg og privat tilkomst veg. Arealet ligg på annen manns grunn og vert ikkje ein del av tilgjengeleg areal for eigedomen. Uteopphaldsareal (MUA) på 200m² skal løysast på eigen grunn.

Det er opplyst at kravet til MUA vert løyst på eigen eigedom, herunder takterrasse på 45,9m² og terrasse på 30,8m².

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at bustaden med pulttak fråvik frå saltak i området, men at uttrykket på bustaden vert godt.

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 byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

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

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. 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.

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. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Eigedomen vart godkjend frådelt i møte i Plan- og miljøutvalet den 16.03.2016 i sak 15/3456. Det vart berre gjeve dispensasjon og løyve til frådelling. Det må difor søkjast dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad med ein bueining.

Omsyna 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 frådelingsvedtaket frå 2016 vart det vektlagt at omsyna til landbruk ikkje vart skadelidande når ein såg på eigedomen sin ressurs som landbruksområde. Landbruk viste i sitt løyve etter jordlova at bustadtomta ikkje hadde verknad for landbruksdrifta i området.

I løyve til frådelling av bustadtomt frå 2016 vart det framheva at arealet som skulle frådelast ikkje var eit viktig landbruksareal. Presedensverknaden vart difor mindre. Ny grunneigedom førte ikkje til ulemper for drift for tilgrensande landbrukseigedomar. Det vart framheva at det var få ledige bustadtomter i Eikangerbygda (Eikanger/Eidsnes). Veg-vatn og avløp ville bli sikra. Vegkrysset skulle bli utbetra for bustadtomta og andre bustadtomter i nærleiken.

Administrasjonen legg til grunn den vurderinga som vart gjort i frådelingsaka.

På den annan side er det ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til eigedomar for tilsvarande bygg. Dette vil kunne skape større press på dei store eigedomane i området, der det kan vere aktuelt å fortette (presedensverknad). Ein slik praksis svekker kommuneplanen som styringsdokument.

I vår sak er det nyleg gjeve dispensasjon og frådelingsvedtak for bustadtomt i 2016. Det er skapt ein forventning om at det skal kunne byggast bustad på eigedomen. Presedensverknaden vert liten med tanke på at forventninga til å kunne bygge bustad gjeld kun denne konkrete bustadeigedomen. Veg-vatn og avløp er sikra. Avkøyrse til fylkesveg er utbetra. Dispensasjon frå byggegrense til fylkesveg er gitt av Statens Vegvesen. Det er opplyst at tomte vert ein del av eit klyngetun med 4 bustadar. Tomte er grunnlendt og kan ikkje nyttast til landbruk.

Administrasjonen vurderer at omsynet til LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

Omsyna til LNF-føremålet er i hovudsak drøfta i frådelingsaka. På denne bakgrunn vert presedensverknaden liten.

Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for ein einebustad er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av ny einebustad med ein bueining på ubebygd tomt er oppfylt.

Dispensasjon vert gitt for oppføring av einebustad på vilkår av at einebustaden held seg innanfor veiledande føresegn i kommunedelplanen sin arealdel for Alver 2019-2031 (tidlegare kommuneplanen sin arealdel for Lindås kommune) LNF spreidd (LS) pkt. 3.4.2 og 3.4.3 og pkt. 2.6.4. og 2.6.5 samt i tråd med gjeve dispensasjon på vilkår frå Statens Vegvesen den 05.11.2019 for oppføring av bustad 18 meter frå senterlinje fylkesveg 393 og for etablering av to parkeringsplassar på gbnr 215/88 plassert 15 meter frå senterlinje fylkesveg 393.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande stikkeidningar for vatn og avløp, intern veg, og parkeringsareal.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at bustaden med pulttak fråvik frå saltak i området, men at uttrykket på bustaden vert godt.

Administrasjonen vurderer at det er ein moderne bustad med pulttak som kan tilføre staden gode kvalitetar og det er vist god terrengtilpasning, jf. kommunedelplanen sin arealdel for Alver 2019-2031 (tidlegare kommuneplanen sin arealdel for Lindås kommune) pkt.2.7.2. 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.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter 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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsnering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

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.: 20/325

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 bygggearbeidet 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 vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Fasader - gbnr 215_88

Plan - gbnr 215_88

Revidert situasjonskart - 30.10.2019 - gbnr 215_88

Snitt - gbnr 215_88

Kopi til:

Egil Magnar Eidsnes

Ingeniør Lyder K Leithaug

Eidsnes Ytre

Bønnesskogen

3B

5913

5154

EIKANGERVÅG

BØNES

Mottakrar:

Egil Magnar Eidsnes

Ingeniør Lyder K Leithaug

Eidsnes Ytre

Bønnesskogen

3B

5913

5154

EIKANGERVÅG

BØNES