



Kaland Trelast AS
Keilevegen 45
5953 FONNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/689 - 17/21091

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
14.07.2017

Dispensasjon og rammeløyve for etablering av einebustad - gbnr 108/26 og 108/71 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 334/17

Tiltakshavar: Kaland Trelast AS
Ansvarleg søkjar: Kaland 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 einebustad med garasje på eigedom gbnr. 108/26 og 71. Einebustaden er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) på om lag 208,5 m² og bygd areal (BYA) på om lag 149 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 15,15 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, 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 kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) § 1.1 plankravet og § 2.4 gesimshøgde.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.05.17.

Det har tidlegare vore omsøkt og avvist søknad om løyve til etablering av einebustad på eigedom jf. vedtak i sak 16/2298. Det har vore gjennomført førehandskonferanse for tiltake jf. sak 16/2804.

Eigedomen har frå før vore bygd med einebustad som vart riven som følge av brann.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Fristen for handsaming er 26.07.17.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er definert som bustadføremaal. KPA har eit generelt plankrav for område av sett til bustadføremaal.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå KPA § 1.1 plankravet. Det er og søkt om dispensasjon frå KPA § 2.4 gesimshøgde, vi legg til grunn at ansvarleg søker meiner § 2.14 i KPA som gjev føringar på grad av utnytting og høgder for tiltak på eksisterande bustad i område avsett til bygging. Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå KPA § 2.14, etablering av ny einestad er ikkje å rekne som mindre tiltak.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I forbindelse med søknad for oppføring av nytt bolighus på Gbnr 108/26 og 71 Veråsvegen 169 i Lindås Kommune søkes det herved dispensasjon fra å utarbeide ny reguleringsplan. Det søkes også dispensasjon fra maks gesimshøyde ihht bestemmelsene punkt 1.1 og 2.4 i Kommuneplan 2011 – 2023.

I dette område er det oppført flere eldre og nyere eneboliger. På gjeldende tomt har det tidligere stått en enebolig. For noen år tilbake var det brann i boligen og i den forbindelse ble boligen revet.

Dette er en tomt som egner seg selvfølgelig (pr. i dag og som tidligere) til å bygge bolig på og som ligger i gul sone = bolig. Etter vårt skjønn vil ikke ny bolig ta noe mer utsikt og sol fra naboer enn tidligere, da denne bolig ikke har mønetak. Ny bolig vil få en maks takhøyde på 6,8 meter fra eksisterende terreng som tidligere bolig var plassert på.

Vei frem til boligtomt blir etablert fra eksisterende privat vei. Det blir ingen ny avkjørsel til off. vei. Vann og avløp blir koblet på Kommunale ledninger som ligger ved eiendomsgrensen. Se forøvrig vedlagt situasjonsplan/tegninger.

Ut fra en fornuftig helhetsvurdering mener vi at grunnlaget for å gi dispensasjon fra plankravet er til stede.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Ansvarleg søker har henta inn førehandsuttale frå Statens vegvesen den 23.02.17:

Etter ei samla vurdering av forholda på staden meiner vi det kan påreknast løyve til utvida bruk av avkøyrsla dersom den vert utbetra i samsvar med våre krav. Vi har ikkje merknad til søknad om dispensasjon frå byggegrense langs veg.

For uttale i heilskap vert det vist til brev frå Statens vegvesen datert 23.02.17.

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 19.01.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,5meter. Eigar av gbnr.108/16 har i dokument datert 24.06.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er ut i frå opplyst avstand til nabobygg vist til å vere over 15 meter. Byggegrense langs FV 415 er 15 meter jf. KPA 1.6.

Det er søkt om topp golv på om lag kote c+ 26,2 og gesimshøgde på om lag kote c+ 33. Det er søkt om planeringshøgde på om lag kote c+ 26.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentlig vatn- og avlaupsanlegg. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 02.08.16 i sak nr. 16/2298. Teknisk drift har stadfesta at påkoblingsløyve framleis er gyldig for eigedomen.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

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

Statens vegvesen har komt med ei førehandsuttale om at det er påreknleg at det vert gjeve avkøyrsløve for eigedom gbnr. 108/26 og 71 så fremt vilkår dei sett til oppgradering av avkøyrsla vert stetta.

Ut ifrå uttale frå Statens vegvesen vert det kravd oppgradering av eksisterande avkøyrsløve slik at svingradius vert 4 meter mot høgre og venstre. Ei slik omlegging av avkøyrsløve vil krevje at køyretilkomst til gbnr. 108/27 og gbnr. 108/291 må leggest om, omlegging vil og påverke eigedom gbnr. 108/16. Det må innhentast naudsynte privaterettigheter for å gjennomføre ei eventuell oppgradering av avkøyrsløve til Fv 415.

Kommunen kan gje dispensasjon og rammeløyve på vilkår av at det ikkje vert gjeve igangsettingsløyve for tiltak på eigedom gbnr. 108/26 og 71 før det ligg føre endeleg godkjenning av avkøyrsløve til FV 415. Det er Statens vegvesen som godkjenner avkøyrsløve til Fv 415.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrsløve. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassing 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 plassing, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Førhald til omkringliggende/eksisterende bygningar :

Boligen er plassert med god avstand til omkringliggende /eksisterende bygningar. Boligen vil arkitektonisk utgjøre en forskjell i forhold til eksisterende bygg, da denne bolig har en ny moderne stil. Vi merker at i markedet er det økende interesse for slike boliger og vi mener derfor at vi må omstille oss for slike moderne hus i fremtiden. Første etasje blir senket ned i terreng og utføres med flatt tak, dette med hensyn til utsikt og solforhold for naboene. Fra planert terreng i nord er høyden til tak bare 4,3 meter. Etter vår mening vil denne boligen ikke bli ruvende men legge seg fint til rette mellom de eldre tradisjonelle omkringliggende boligene.

Terrengbehandling/biloppstillingsplasser :

Boligen blir liggende mitt mellom eksisterende bebyggelse.

Etter vår befaring på tomten og opplysning/kotehøyder fra Entreprenør ser vi at ny bolig vil ligge fint til på kotehøyde som er oppgitt i situasjonsplan. Ferdig planert kotehøyde for 1 etasje til bolig vil ligge på samme høyde som sving i eksisterende vei, derfor legges avkjørsel til privat felles vei i sving som vist på situasjonsplan. Siktsoner og andre krav til avkjørsel blir ivarettatt. Fjellskjæring mot vest vil bli sikret. Murer mot eksisterende vei vil tilpasses og blir ikke høyere enn 0,5 meter.

Form/karakterer :

Nærmeste eksisterende bebyggelse til den omsøkte eiendommen, består i hovedsak av tradisjonell trehusbebyggelse med saltak og valmtak. Dette tiltaket er en ny moderne bolig i 2 etasjer og utforming med , fasader av treverk og flatt tak. Fasaden mot sør brytes opp med balkonger/terrasser. Ved inngangspartier blir det gruset oppstillingsplass for biler.

Se forøvrig vedlagte situasjonsplan/tegninger.

Vi har intensjoner om og mener vi vil klare å få dette byggeprosjektet til å falle harmonisk og innbydende inn i omgivelsene

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

Visuelle kvalitetar

Den omsøkte bustaden har eit moderne uttrykk som skil seg frå eksisterande busetnad i området som i hovudsak består av hustyper med sal- og valmtak. Ansvarleg søkjar vurderer at bustaden ikkje vil verte ruvande i høve omkringliggjande busetnad, men vil legge seg fint til rette mellom den eldre meir tradisjonelle byggestilen i området. Bustaden utfomes med fasader i trevirke og flatt tak, mot sør og fjorden er fasaden brutt opp med balkonger/terrasser.

Administrasjonen sin vurdering av området er at etablert bygningsmasse består av ein samansetning av saltak, valmtak, ulike formar for tilbygg med elementer av pulttak og ulike takvinklar. Administrasjonen vurderer at etablering av ein bustad med eit meir moderne uttrykk i området ikkje set dei estetiske omsyna i plan- og bygningslova § 29-2 vesentleg tilside.

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 verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemper, 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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Eigedomane er omfatta av kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA), arealet er i gjeldande KPA avsett til bustadføre mål. Planen har eit generelt plankrav i § 1.1. Det er søkt om dispensasjon frå plankravet for å etablere ein bustad på eigedom gbnr. 108/26 og 71 med naudsynte anlegg og avkøyrslø.

Ansvarleg søkjar har i søknad datert 20.03.17 komt med følgjande argument for å gje dispensasjon:

- Etablert bustadområde med fleire eldre og nyare einbustadar
- Eigedomen har tidlegare vore bygd med einbustad som vart riven på grunn av brannskader.
- Ny einbustad vil ikkje ta utsikt eller sol frå naboeigedomar

- Tiltaket kan koblast på eksisterande privat køyreveg utan fram til offentleg veg.
- Eigedomen kan koblast til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.

Omsynet som plankravet skal ivareta er å sikre bustadområde ein heilskapleg og føreseieleg utbygging. Kravet skal sikre at eigedomar har høve til veg, vatn og avlaup. Samt sikre luft mellom byggingar og at bustadeigedomar har tilfredstillande uteopphaldsareal med sol og utsyn, parkering mv.

Dei aktuelle eigedomane gbnr. 108/26 og 71 har vore bebygd frå tidlegare av. Det er i søknad dokumentert at det let seg gjere å koble seg på offentleg vatn- og avlaup og det ligg føre påkoblingsløyve for eigedomen. Eigedomen er vidare sikra vegrett via etablert privat køyreveg fram til opparbeida offentleg køyreveg som er open for fri ferdsel. Det er og innhenta førehandsuttale frå Statens vegvesen som opplyser om at det er pårekeleg med løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløye så fram avkøyrsla vert oppgradert og stettar evt. vilkår som vert sett i deira handsaming av søknad om utvida avkøyrsløye.

Ansvarleg søkjar har gjennom val av hustype søkt å gje ny bustad eit dempa utrykk og plassert bustaden i terrenget med omsyn til å minimere tap av utsyn frå eksisterande bygde naboeigedomar.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på ansvarleg søkjar si vurdering. Eigedomen er sikra tilgang til veg, vatn og avlaup. Eigedomen har vore nytta som bustadeigedom i lengre tid og står ubyggt i dag som følgje av at tidlegare einebustad måtte rivast etter brann. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i KPA § 1.1 for etablering av einebustad med naudsynt teknisk infrastruktur er tilstade. Ein finn at omsynet regelen skal ivareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av tiltaket.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre erklæring om vegrett for eigedom gbnr. 108/26 og 71 over eigedom gbnr. 108/16 og 609.

Det ligg føre erklæring om rett til påkobling til privat vannledning fram til offentleg leidningsnett over eigedom gbnr. 108/305.

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.

Oppgradering av avkøyrsløye til Fv 415

Etablering av einebustad på eigedom gbnr. 108/26 og 71 avheng av at det vert gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløye som i dag er felles med fleire eigedomar.

Statens vegvesen har i brev datert 23.02.17 komt med ei førehandsuttale om at det er pårekeleg med løyve til utvida bruk av avkøyrsløye så fremt den vert utbetra. Utbetring av avkøyrsløye inneber å etablere svingradius mot høgre og venstre på minst 4 meter.

Kommunen kan gje dispensasjon og rammeløyve for etablering av omsøkte tiltak, men det kan ikkje gjevast igangsettingsløyve for tiltak på eigedom gbnr. 108/26 og 71 før det ligg føre endeleg godkjenning av utbetra avkøyrsløve til Fv 415.

Tiltaket skal knytast til offentleg vatn- og avlaupsanlegg. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 02.08.16 i sak nr. 16/2298. Teknisk drift har stadfesta at påkoblingsløyve framleis er gyldig for eigedomen.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 1.1 plankravet for oppføring av einebustad med tilhøyrande naudsynt infrastruktur, dispensasjon gjeld og for oppgradering av eksisterande avkøyrsløve til Fv 415.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av einebustad med tilhøyrande naudsynt infrastruktur på eigedom gbnr. 108/26 og 71. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det kan ikkje gjevast igangsettingsløyve for tiltak på eigedom gbnr. 108/26 og 71 før det ligg føre endeleg godkjenning av avkøyrsløve til FV 415. Statens vegvesen godkjenner avkøyrsløve og gjev avkøyrsløve til fylkesveg.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.01.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 02.08.16, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan, det skal ved søknad om ferdigmelding sendast inn «as built» teikning av leidningstrasé.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkjørsle til privat veg skal tilfredstille same krav som avkøyrsløve til offentleg veg jf. kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 1.8

Ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve skal følgjande dokumenterast:

- a) Godkjent ferdigmelding på tilkobling til offentleg VA anlegg
- b) Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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.: 17/689

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.

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Kaland Trelast AS	Keilevegen 45	5953	FONNES
Statens vegvesen Region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER

Mottakarar:

Kaland Trelast AS	Keilevegen 45	5953	FONNES
-------------------	---------------	------	--------