



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1366 - 16/13974

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

Dato:
17.06.2016

Dispensasjon og løyve til oppføring av bustad - gbnr 173/94 Rydland.

Administrativt vedtak. Saknr: 257/16

Tiltakshavar: Raymond Vabø
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 326 m² og bygd areal (BYA) ca. 213 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,7 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, anlegg for vatn og avlaup, opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sine bestemmelsar om gesimshøgde i punkt 5.14.

Det vert elles vist til søknad motteke 20.04.2016, supplert 24.05.2016.

Sakshandsamingsfrist

Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 04.05.2016, der det vart etterspurd nytt situasjonskart med innteikna vegtilkomst. Det vart vidare bedt om at omsøkte høgdeplassering av bygget vart vurdert på ny.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 24.05.2016.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.04.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk. Det er i møte i Plan- og miljøutvalet 05.03.2014 gitt dispensasjon frå



arealføremålet for frådelling og bygging av inntil 2 bueiningar på tomta. Det vart sett vilkår om at utbygginga av tomta skal skje i samsvar med bestemmelsen i § 5.14 i føresegnene til kommuneplanen.

I punkt 5.14 i føresegnene til kommuneplanen står det:

«Bebygd areal skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.»

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 5.14 i føresegnene til kommuneplanen når det gjeld gesimshøgde for tverrfløy. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Vi vil med dette søke om dispensasjon fra punkt 5.14 i Kommuneplan sin arealdel
Gesimshøyde max 6,0 meter.

Hoveddelen av boligen får en gesimshøyde på 5,5 meter.
Tverrfløy på 7,2m² får en gesimshøyde på 6,2 meter og overskrider dermed punkt 5.14.

Den prosjekterte tverrfløyen er med på å gi boligen et særpreg og løfter byggets estetiske kvalitet.

Overskridelsen er marginal og gir boligen en arkitektonisk dimensjon som gir mulighet for overlys i stue.

Ansvarlig søker er av den oppfatning at denne dipensasjonen ikke tilsidesetter omsynet til lov / regelverk vesentlig.

Vi mener fordelene veier vesentlig tyngre en u-lempe ved å gi dispensasjoner.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

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 11.02.2016.

Plassering av veg fram til eigedomen er vist i situasjonsplan som er revidert 23.05.2016.

Plassering av anlegg for vatn og avlaup går fram av situasjonskart signert og datert seinast 08.04.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå bustad til nabogrense vist til å vere 2,5 meter. Eigar av gbnr 173/42 har i dokument mottatt 20.04.2016 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil 2 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om ferdig golv bustad på kote ca. + 73,5 meter og ferdig golv garasje på kote 73,4 meter. Mønehøgda er oppgitt til 8,5 meter og maksimum gesimshøgde til 6,2 meter.

Vatn og avløp (VA)

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

Vassforsyning skal skje via felles 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 13.06.2015. I samsvar med vedtaket skal utsleppet frå eigedomen reinsast i felles biologisk/kjemisk reinseanlegg av typen Biovac , før det vert ført vidare til eksisterande jordbruksgrøft på gbnr 173/5.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det ligg føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle til fylkesveg 401, jf skriv frå Statens vegvesen datert 29.03.2016. Det er i søknaden oppgitt at privat vegrett er sikra ved erklæring.

Situasjonsplanen viser garasjeplassing for 2 bilar. Det er mogleg å snu på eigen grunn.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasjeplassing og avkjørsle.

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 søkjar opplyst at:

Tiltaket vil ikke påvirke fjernvirkning / synlighet. Plassering er valgt for å få til gode kvaliteter på tilførselsvei, boligplassering, utomhusareal og uten sjenanse for naboer.
Boligen er prosjektert med en uttrykksform som er tilpasset eksisterende bygninger i området, noe som er med på å gi budskap om bygningens innhold, samt gir uttrykk for dens egenart.
Takformen er saltak med ca 35 graders fall.
Fargevalget er ikke avklart.
Den omkringliggende bebyggelsen er ikke ensartet. Elementer fra dette tiltaket finnes i den omkringliggende bebyggelsen, tiltaket vil passe godt inn på det stedet det skal bygges.
Boligen og utomhus området er tilpasset tomten best mulig. Tiltaket vil få en tiltalende Form og er etter vårt syn i tråd med bestemmelser i PBL. §74 nr 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 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 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 rammes, 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 liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det vart i vedtak i Plan- og miljøutvalet i møte 05.03.2014, gitt dispensasjon frå arealføremålet for frådelling og bygging av inntil 2 bueiningar på tomte på vilkår av at utbygginga av tomte skal skje i samsvar med bestemmelsen i § 5.14 i føresegnene til kommuneplanen. Maksimal gesimshøgda er her fastsett til 6,0 meter frå planert terreng. For omsøkte tiltak er gesimshøgda for tverrfløyen oppgitt til 6,2 meter.

Administrasjonen finn det uheldig at det ved søknad om oppføring av bustad, kort tid etter at det er gitt dispensasjon på vilkår for frådelling av tomte og oppføring av bustad, vert søkt om dispensasjon frå vedtekne høgdebestemmelser. Kommunen har likevel i denne saka lagt vekt på at dispensasjonen berre gjeld gesimshøgda for tverrfløy med bygd areal på 7,2 m2 og at avviket frå vedtekne høgdebestemmelser er å vurdera som lite.

Kommunen finn etter ei konkret og samla vurdering at omsyna bak bestemmelsen ikkje vert vesentleg sett til side. Fordelane vert vurdert større enn ulempene. Dispensasjon vert gitt som omsøkt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Kommunen finn at omsøkte tiltak kan godkjennast på vilkår av at paviljong på takterrasse vert fjerna. Paviljongen framstår, etter kommunen si vurdering, som eit framandelement som i lita grad er tilpassa bustad og omgjevnader. Vi kan heller ikkje sjå at paviljongen skal vera naudsynt i forhold til bygget sin funksjon. Det skal seinast ved søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest sendast inn oppdaterte teikningar som viser bygget utan paviljong.

Privatrettslege tilhøve

Det er inngått ei rekkje private avtalar i saka. Nødvendige privatrettslege tilhøve synast avklart. Vi gjer merksam på at løyve etter plan- og bygningslova inneber inga avgjerdsle av privatrettslege tilhøve.

Kommunen tilrår at alle private avtalar vert sikra ved tinglysing.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse slik det er søkt om.

Tiltakshavar **Raymond Vabø** har søkt ansvarsrett som **sjølvbyggjar for utførande tømrararbeid** etter SAK § 6-8 på eigen bustad. Tiltakshavar er tømrar og har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Ansvarleg søkjar har signert søknaden om ansvarsrett på vegne av tiltakshavar. Kommunen legg til grunn at signaturfullmakta som ligg føre også omfattar fullmakt til å signera søknaden om ansvarsrett.

Gjennomføringsplanen er ikkje oppdatert i forhold til innsende erklæringar om ansvarsrett og må rettast opp.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for oppføring av bustad med maksimum gesimshøgde 6,2 meter slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for etablering av bustad med tilhøyrande anlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.02.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Plassering av veg fram til eigedomen er vist i situasjonsplan som er revidert 23.05.2016. Plassering av anlegg for vatn og avlaup går fram av situasjonskart signert og datert seinast 08.04.2016.
2. Godkjenninga omfattar ikkje omsøkte paviljong på takterrasse. Oppdatert teikningar over bygget utan paviljong skal leverast inn seinast ved søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest.
3. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om, jf. SAK § 9-3.
4. Det skal dokumenterast at drikkevassforsyninga er hygienisk trygg og har tilstrekkeleg kapasitet før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest.
5. Etablering av avlaupsanlegget skal skje i samsvar med utsleppsløyve gitt i vedtak datert 13.06.2015.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 29.03.2015. Avkjørsler til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkjørsler til offentlege vegar.

Med heimel i Forskrift om byggesak § 6-8, godkjenner kommunen Raymond Vabø som sjølvbyggjar for utføring av tømrararbeidet.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

Før det kan reisas spørsmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klaga på vedtaket vera 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, ver venleg og referer til saknr.: 16/1366

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.

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og setje tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
- Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Raymond Vabø

Seimstranda 205 5912

SEIM

Mottakarar:

Seim Bygg AS

Nesbrekka 28 5912

SEIM