



Romarheim As
Kvassnesvegen 32
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3975 - 17/8940

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
21.03.2017

Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av bustad - gbnr 227/12 Molvik

Administrativt vedtak. Saknr: 121/17

Tiltakshavar: Idar Molvik
Ansvarleg søkjar: Romarheim As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad. Den nye bustaden har bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 242 m² og bygd areal (BYA) ca. 162 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,2 % BYA. Bustaden som skal rivast har eit bruksareal opplyst til å vere 150 m² og bygd areal på 110 m².

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

Eigedomen vart etablert på 1940-tallet. Dagens bustad og uthus/garasje vart ført opp på tidleg 60-talet.

Eigedomen er frådelt og opparbeidd til bustadføremål og det har vore fastbuande i bustaden sidan midten av 1980-talet, då noverande heimelshavar i lag med foreldra flytta til Molvik.

Som landbrukseigedom har gbnr, 227/12 liten verdi. Den ligg tilbaketrekt og atskilt frå dyrka mark i Molvik.

Eigedomen er bebygd med bustad og frittliggjande uthus/dobbel garasje.

Vi ønskjer å etablere oss i Molvik, men eksisterande bustad er liten og upraktisk.

Eigedomen vil i bygge- og rivningsperioden være høgt utnytta. Eigedomen vil etter gjennomført tiltak ha eit samla bruksareal på om lag 314 m² inkl. eksisterande uthus/garasje. Samla bygd areal vil vere omlag 242 m², som gjev ei utnytting rekna til omlag 19,2 %-BYA. Det vil etter gjennomført tiltak vere attende meir en 200 m² uteopphaldsareal.

Den planlagde bustaden vert ført opp i 2 plan, vi har forsøkt å halde oss til tradisjonell byggestil med saltak og med ark som tverrfløy. Vi har holdt oss innanfor retningsliner for utnytting gjeve for mindre tiltak innanfor LNFR-føremålet jamfør pkt. 5.6 i kommuneplanen sin arealdel.

Vi kan ikkje sjå at omsynet LNF-føremålet skal i vareta vert råka av tiltaket. Tiltaket fører ikkje til tap av jordbruksareal og fører heller ikkje til at ålmenta si rett til friferdsel i utmark vert redusert. Vi meiner at ulempane som tiltaket medfører ikkje overveg fordelane ved å dispensere frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av støttemur, etablering av minireinseanlegg, riving av eksisterande bustad og oppføring av ny einebustad på gbnr. 227/12.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore til uttale hos Fylkesmannen i Hordaland. Det er ikkje innkomne uttale i saka.

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 30.12.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter. Eigar av gnr. 227 bnr. 2 har i dokument datert 12.12.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 5 meter, dette gjeld for omsøkte støttemur. Vegstyresmakta har i vedtak datert 04.01.17 gjeve dispensasjon til plassering 5 meter frå offentleg veg for omsøkte mur og 11,5 for omsøkte bustad.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 40,2 og mønehøgde på kote ca. + 46,67. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 39,8.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til privat avlaup. Saman med søknad om rammeløyve for bustad er det sendt inn søknad om utsleppsløyve. Denne vert handsama i eiga vedtak
Bustaden skal knytast til privat borehol for vatn.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 227/2 av 12.12.16. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser areal for uteopphald og parkering, gangtilkomst og avkøyrsløp. 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 skjønns 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.

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 verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det i dag er ei et bustadhus på tomta. Tomta har over tid endra sin bruk frå LNF-føremål til bustadføremål. Som LNF-føremål er den samstundes mindre egna med sin plassering inntil offentleg veg. Molvik har god tilgang til utmark og turområder.

Det er lagt ut eit området for bustadføremål i Molvik nord for omsøkte tomt. Utbygging bør skje gjennom planprosesser, samstundes skal dette vere større samanhengande områder, det vil ikkje vere aktuelt å omgjere enkelttomtar til bustadføremål.

I vurderinga om det kan gjevast dispensasjon i frå LNF-føremålet må ein også vurderer presedensverknad for området. Molvik er ikkje eit pressområdet, busetnaden er framleis spreidd i heile området. Samstundes er Molvik primært lagt inn som LNF-formål i kommuneplanen, det kan difor vere aktuelt for fleire tomtar å søkja dispensasjon i frå planføremålet, men administrasjonen vurderer det per i dag som kun aktuelt for eit mindre tal tomter i området. Med vidare utbygging av Ostereidet kan det vere aktuelt å vurdere om også Molvik vil oppleve økt utbygging, men det må vurderast på kommuneplannivå.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF i denne saka er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre private rettar som sikrar tiltakshavar rett til å plassere bustad 2 meter i frå nabogrense. Vidare ligg det føre private rettar som sikrar tiltakshavar vegrett over gbnr 227/2 samt å plassere avlaupsanlegg på denne tomta.

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 § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustad og plassering av avlaupsanlegg med røyr.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve **rammeløyve** for oppføring av bustad og avlaupsanlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.12.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privatavlaupsanlegg i samsvar med situasjonsplan.
3. Før søknad om igangsetting vert sendt inn, skal det liggja føre godkjent utsleppsløyve.
4. 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.: 16/3975

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

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen I Hordaland
Idar Molvik

Postboks 7310 5020
Molvikavegen 490 5993

BERGEN
OSTEREIDET

Mottakarar:

Romarheim As

Kvassnesvegen 32 5914

ISDALSTØ