



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1637 - 17/20971

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

Dato:
12.07.2017

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 137/796 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 332/17

Tiltakshavar: Kristin og Marius Hovden
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg 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 sokkelhusvære med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere om lag 247,4 m², sokkelhusvære er opplyst å ha BRA på 60 m². Samla bygd areal (BYA) er opplyst til om lag 250,7 m² inkludert 72 m² parkeringsareal. Utnyttingsgrad er opplyst til 33,6 % BYA.

Søknaden omfattar 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.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.05.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Då det ligg føre merknad til varsla tiltak oppfyller ikkje søknaden vilkår for 3 vekers sakshandsaming gjeve i plan- og bygningslova § 21-7 3. ledd. Fristen er 21.08.17.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Alverneset/1263-201402 er definert som bustadføremaal, område BFS2.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BYA.

Maks byggehøgde (kotehøgde) er på plankart gjeve til +21,75 moh.

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 merknadar frå eigar av følgjande eigedomar:

| Gbnr.: | Merknad |
|---------|--|
| 137/288 | Val av hustype- estetikk |
| 137/797 | Val av hustype- estetikk |
| 137/220 | Val av hustype- estetikk, tap av utsikt |
| 137/484 | Rettidig – i hovudsak val av hustype, estetikk |
| 137/801 | Val av hustype - estetikk |

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev datert 01.06.17.

For nabomerknadar og ansvarleg søker sine kommentarer vert det vist til dokument i saka, lenke til innsyn: <http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/2017001637>

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.05.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan. Det er søkt om topp golv på kote ca. + 13,1 og gesimshøgde på kote ca. + 21. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 13.

Vatn og avløp (VA)

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

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 02.06.17 i sak nr.17/1626.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og framtidig garasjeplassering for 4 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak. Plassering av garasje synt på situasjonsplan datert 10.05.17 krev dispensasjon frå § 2.2.1, 3.ledd i føresega som sett minsteavstand frå garasje til grense på 1 meter.

Godkjent ferdig planert dekke på f_KV01 ved avkjørsle til eigedom gbnr. 137/796 ligg på mellom kote + 14.11 og +13.8. Køyveveg i planområdet er godkjent i sak 16/1049 på gbnr. 137/28. Avkjørsle til eigedom gbnr. 137/796 (BFS2) ligg mellom P60 (c+ 14.11) og P70 (c+ 13.8). Topp dekke på ferdig køyveveg f_KV01 legg føringar på planering av eigedom gbnr. 137/796.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og framtidig garasjeplassering, samt 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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.

Avfallsplan

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

VURDERING

Nabomerknad

For nabomerknadar og ansvarleg søker sine brev i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Det er byggemeldt ein bustad med pulttak på eigedomen. Nabomerknadar går i hovudsak ut på val av hustype. For etablert bustadeigedomar i planområdet og tilgrensande planområdet så har desse hatt høve til å påverke sjølve planprosessen, for nye eigarar som er busett i planområdet så var reguleringsplanen kjent ved kjøp av eigedom i planområdet.

Kart og teikningar lagt ved nokre av nabomerknadane er illustrasjonar utarbeidd i planprosessen for å illustrere korleis planområdet potensielt kan verte sjåandes ut etter at planen er ferdig utbygd. Illustrasjonsplanen er retningsgjevande, ikkje juridisk forpliktande jf. føresegna § 1.2.5. Føresegna til reguleringsplanen har ikkje bestemmelsar knytt til kva type takkonstruksjonar, hustype som kan førast opp innanfor planområdet.

Takkonstruksjon for bustadane i områda BFS1-3 var tema i planprosessen som følgje av merknadar frå naboar. Vurderinga til administrasjonen var at planområdet sett under eitt, saman med eksisterande bygningar både aust og vest for området hadde ein blanding av td. saltak, valmtak, pulttak og flatt tak. Resultat av nabomerknadar, med omsyn til takform, var at det ikkje vart sett krav til valmatak i planområdet.

Det omsøkte tiltaket er vurdert å vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan når det gjeld volum (høgde og grad av utnytting) og bustaden er plassert innanfor regulerte byggegrensar. For eigedom gbnr. 137/796 (BFS2) er det på plankartet sett maks byggehøgde (BH) til kote c+ 21,75. Omsøkt tiltak er søkt oppført med største høgde, topp parapet mot sørvest, til kote c+ 21, altså 75 centimeter lågare enn det planen opnar for. Merknad knytt til tap av utsikt for eigedom gbnr. 137/797 som følgje av val av takkonstruksjon vert ikkje vurdert som relevant, då vald løysning ligg lågare enn det planen opnar opp for.

Administrasjonen kan ikkje sjå at ulempene tiltaket på eigedom gbnr. 137/796 evt. påfører naboeigedommar er større enn det ein må pårekne når ein etablerer seg i/eller bur i tettbygde strøk. Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket påfører naboeigedommar vesentlege ulemper. Tiltaker i samsvar

med ein ny reguleringsplan vedteken 17.12.15, merknadane til tiltaket vart i hovudsak vurdert i planprosessen.

Etter administrasjonen si vurdering vert ikkje naboane her påført ulemper som ikkje er pårekeleg som følgje av utbygging i planområdet og på omsøkte eigedom.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Privatrettslege tilhøve

Rett til bruk av private anlegg for veg, vatn og avlaup er vurdert å vere sikra gjennom erklæring frå eigar av gbnr. 137/28 Reigstad Bygg og Eigedom AS.

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 § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve eittrinnsløyve for etablering av einebustad med tilhøyrande planering og avkjørsle på eigedom gbnr. 137/796.

Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.05.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vatn- og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 02.06.17 i saknr. 17/1626.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve datert 09.06.2016 i sak 16/1049. Avkjørsle til privat veg skal opparbeidast i samsvar med krav sett i reguleringsplanen.
4. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustad på gbnr. 137/796 skal følgjande ligge føre:
 - a) Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget godkjent i sak 16/1714.
 - b) Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle godkjent i sak 16/1049.
 - c) *Godkjent ferdigmelding på tilkobling til offentleg VA anlegg.*
 - d) Rekkefølgekrav i reguleringsplan være oppfylt.
 - e) Faktisk plassering av tiltaket 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 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.: 17/1637

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

| | | | |
|---------------------------|-------------------|------|----------|
| Arne Johan Egge | Alverneset 4 | 5916 | ISDALSTØ |
| Arne Johan Egge | Alverneset 4 | 5916 | ISDALSTØ |
| Dpi-Ejendom AS | Isdalstøbakken 81 | 5916 | ISDALSTØ |
| Dpi-Ejendom AS | Isdalstøbakken 81 | 5916 | ISDALSTØ |
| Kristin og Marius Hovden | Strandgaten 230 | 5004 | BERGEN |
| Kristin Tolleshaug Hovden | Strandgaten 230 | 5004 | BERGEN |
| Marianne Thorgersen | Alverneset 10 | 5916 | ISDALSTØ |
| Per Thorgersen | Alverneset 10 | 5916 | ISDALSTØ |

Kopi til:

| | | | |
|-----------------------|---------------|------|----------|
| Seim Bygg AS | Nesbrekka 28 | 5912 | SEIM |
| Toril Hopland | Lonsvegen 7 | 5914 | ISDALSTØ |
| Trond Erik Monsen | Lonsvegen 7 | 5914 | ISDALSTØ |
| Trond Erik Monsen | Lonsvegen 7 | 5914 | ISDALSTØ |
| Truls Erik Thorgersen | Alverneset 14 | 5916 | ISDALSTØ |
| Truls Erik Thorgersen | Alverneset 14 | 5916 | ISDALSTØ |
| Wenche Johanne Egge | Alverneset 4 | 5916 | ISDALSTØ |

Mottakrar:

| | | | |
|--------------|--------------|------|------|
| Seim Bygg AS | Nesbrekka 28 | 5912 | SEIM |
|--------------|--------------|------|------|