



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/543 - 18/20305

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
22.06.2018

Løyve til oppføring av etablering/utbetring av tilkomstveg, riving av eksisterande bustad, oppføring av ny bustad - gbnr 215/52 Eidsnes ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 323/18

Tiltakshavar: Ragnhild Kartveit Høyland
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering/utbetring av tilkomstveg på ca. 231m, riving av eksisterande einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 90m² og bygd areal (BYA) ca.98m² samt oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 361,3m² og bygd areal (BYA) ca. 224m² med utskifting av eksisterande slamavskiljar og etablering av ny 4m³ slamavskiljar. Utnyttingsgrad er opplyst til 15% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrslle frå fv.393 til gbnr 215/52 og intern avkøyrslle, intern tilkomstveg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.02.2018 og sist supplert med vedtak frå Statens Vegvesen den 19.06.2018. Vi viser også til sak 18/950 – gbnr 215/52 -i høve røyrlleggjarmelding, der det er vedlagt privatrettslige, tinglyste avtaler for tilkomstveg, vatn- og avløp.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.06.2018 med vedtaket frå Statens Vegvesen og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato 10.07.2018.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) arealdel 2011-2023 er definert som LNF spredt, der det i planperioden kan byggjast ut med 2 bustader på Eidsnes. Det er ingen bustadar er bygga ut i planperioden 2011-2023. Omsøkte tiltak vil byggja ut Eidsnes med 1 av 2 bustader. Oppføring av ny bustad vil ikkje krevje dispensasjon frå LNF spredt.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Dispensasjon

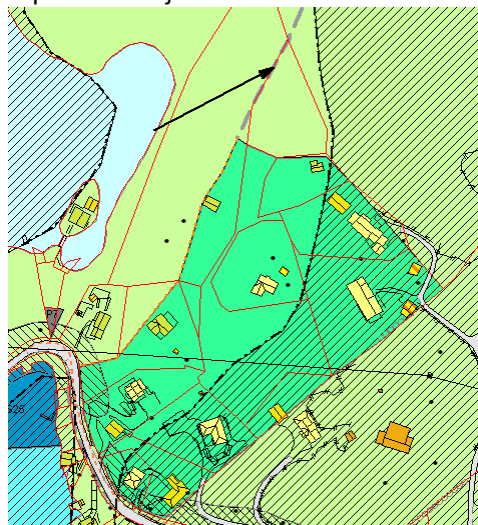
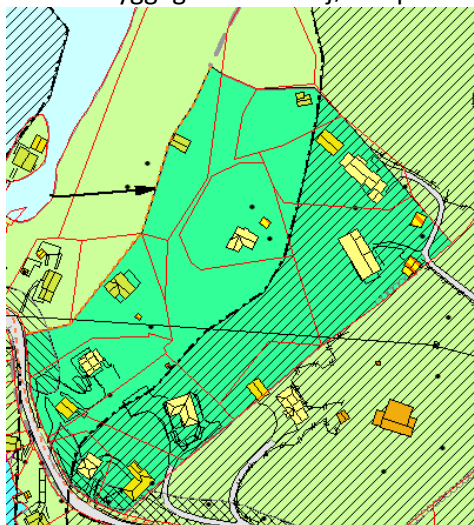
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Det er søkt om dispensasjon frå pbl. §1-8 i tråd med referat frå «Førehandskonferanse», datert 28.04.2017. Etter at søknaden vart sendt på høyring mottok vi ny informasjon i saka om juridisk byggegrense mot sjø for området, sjå uttale frå planavdeling, datert 17.04.2018 og som er stadfesta av Geodata den 18.04.2018.

Det er forskjell mellom LNF og LNF-spreidd med bebyggelse. Det er juridisk byggegrense mot sjø som er markert i yttergrensen for området avsett til LNF-spreidd bustadbygging i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 (mørkegrøn farge). Bustaden og tilkomstvegen er vist innafør området LNF-spreidd bustadbygging og vi har lagt til grunn at både bustaden og tilkomstvegen er innafør planføremålet LNF-spreidd. Det er da ikkje naudsynt med dispensasjon frå pbl. §1-8 for verken bustaden og tilkomstvegen.

For LNF-området utanfor plankartet er stipla linje vist som funksjonell strandsone. Funksjonell strandsone er særskilt omsynssone for strandvern, men ikkje juridisk bindande som byggegrense mot sjø.

Juridisk byggegrense mot sjø for planområdet er vist med pil: Funksjonell strandsone er vist med pil:



Uttale frå anna styresmakt

I tilknytning til «Førehandskonferanse» den 28.04.2017, så er det henta inn uttale frå Landbruk den 15.08.2017. Tilkomstvegen treng ikkje omdisponeringsvedtak etter jordlova.

Det ligg føre uttale får Begren havn, datert 24.04.2018. I høve felles etablert utsleppsleidning til sjø, krev ikkje dette vedtak etter havne- og farvannslova.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Eksisterande bustad er vist som riven i situasjonsplan, datert 12.05.2017, sjå vedlegg.
Den nye bustaden, tilkomstveg mv. er vist i revidert situasjonsplan datert 19.04.2018, sjå vedlegg.
Plassering av ny slamavskiljar på 4m³ med ny stikkledning for utslepp samt eksisterande felles privat utsleppsleidningstrasè er vist på situasjonskart, datert 04.01.2018, sjå vedlegg.
Det er søkt om topp golv på kote ca. + 34,3 og mønehøgde på kote ca. + 40. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 31.

Vatn og avløp (VA)

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

Vatn

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn til ny bustad på gbnr 215/52 den 16.05.2018 i sak nr. 18/950.

Det ligg føre rett til å leggje privat stikkledning for vatn over eigedom og naudsynt vedlikehald fram til påkoplingspunkt for felles anlegg, sjå tinglyst avtaler den 29.01.2018 – frå gbnr 215/49 og gbnr 5 og 39 til gbnr 215/52. Det ligg føre tinglyst privat avtale den 05.03.2018 for rett til å kople seg på privat stikkledning for vatn fram til kommunalt tilkoplingspunkt for vatn for 12 eigedomar som inkluderer gbnr 215/5.

Det ligg såleis føre tinglyst private avtaler til å nytte privat stikkledning fram til kommunalt tilkoplingspunkt frå eigarar av privat vassledning.

Avløp

Tiltaket skal knytast til privat avløp. Avløpshandtering vil skje ved påkopling til privat anlegg med utskifting av gamal slamavskiljar og etablering av ny 4m³ slamavskiljar for heilårsbustad.

Det ligg føre rett til å leggje privat stikkledning for avløp over eigedom og naudsynt vedlikehald fram til påkoplingspunkt for felles anlegg, sjå tinglyst avtaler den 29.01.2018 – frå gbnr 215/74, gbnr 5 og 39 og gbnr 215/1 til gbnr 215/52. Påkopling frå privat stikkledning til felles eksisterande utsleppsledning er privatrettslig sikra ved stadfesting av tidlegare inngått avtale, sjå tinglyst avtale den 29.01.2018 om medeigarskap i felles privat avlaupsledning. Avtalen gjeld eigedomane, gbnr 215/49, 215/52, 215/70, 215/67 og 215/5. Utslepp er på 20m dybde. Det er ligg føre stadfesting om at felleisleidning til sjø er i orden av Hjelmås VVS as, sjå skriv datert 04.01.2018.

Det ligg såleis føre tinglyst private avtaler til å privat nytte privat stikkledning fram til privat felleisleidning frå eigarar av privat felleisleidning.

Utsleppsløyve

Løyve til utslepp for privat felleisleidning til sjø er registrert på gbnr 215/67, saksnr. 345/75, i høve frådeling av bustadtomt frå gbnr 215/5 til Roald Eidsnes, datert 01.07.1975:

2. Utslepp av kloakk skal godkjennast av helserådet § 66.2 i bl.
Bygningsrådet vil tilrå slik ordning:
Det skal anleggjast ein 2-kamra septiktank på 2 m³ og plassaeras slik at den kan tømmast frå tankbil.
Frå septiktanken förast kloakken i lette røyr til sjøen og ut på min. 10 m. djupne ved fjæra sjø.
Då det er behov for ein felles løysing av kloakkproblemet i området vil bygningsrådet at Eidsnes tar kontakt med ei andre oppsittjarane i området for om mulig å få i stand ein felles løysing med kloakk til sjøen.

Vi forstår at det er gitt løyve til felles utslepp leidning til sjø for fem grunneigedomar; gbnr 215/49,52,70,67 og 5 då utsleppsløyve er registrert på gbnr 215/67 i høve frådeling av bustadtomt frå gbnr 215/5 slik at to av dei fem eigedomane er identifisert. I tillegg er påkopling til felles eksisterande utsleppsleidning privatrettslig sikra ved stadfesting av tidlegare inngått avtale, sjå tinglyst avtale den 29.01.2018 om medeigarskap i felles privatrettslig avlaupsleidning.

På denne bakgrunn har vi lagt til grunn at det føreligg løyve til utslepp for privat fellesleidning til sjø frå 01.07.1975 for gbnr 215/52 i sak 345/75 registrert på gbnr 215/67.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

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

Tiltaket får tilkomst til offentlig veg frå fv.393 via privat veg. Utvida bruk av avkøyrsløve på vilkår er godkjent av Statens Vegvesen i vedtak, datert 19.06.2018.

Etablering av del av ny tilkomstveg og bruk av eksisterande tilkomstveg samt rett til vedlikehald og utbetringar av tilkomstvegen, sjå tinglyst avtaler 29.01.2018 – frå gbnr 215/74, gbnr 5 og 39, gbnr 215/29 og gbnr 215/1 til gbnr 215/52.

Det ligg såleis føre tinglys avtale om vegrett for gbnr 215/52 frå eigarar av areal som tilkomstvegen kryssar.

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløve. 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 (TEK10), i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17, jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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, jf. pbl. § 29-2

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 løyve i eit trinn for riving av eksisterande bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 90m² og bygd areal (BYA) ca.98m².

Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.05.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for etablering/utbetring av tilkomstveg på ca. 231m samt oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 361,3m² og bygd areal (BYA) ca. 224m² med utskifting av eksisterande slamavskiljar og etablering av ny 4m³ slamavskiljar. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Den nye bustaden, tilkomstveg mv. skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan, datert 19.04.2018. Plassering av slamavskiljar med ny stikkleidning for utslepp samt eksisterande felles privat utsleppsleidningstrasè er vist på situasjonskart, datert 04.01.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 16.05.2018 i sak 18/950 for gbnr 215/52, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve for privat fellesleidning til sjø frå 01.07.1975 for gbnr 215/52 i sak 345/75 registrert på gbnr 215/67, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan, datert 04.01.2018.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg frå fv.393 via privat veg, og utførast i samsvar med revidert situasjonsplan, datert 19.04.2018.
5. Avkøyrsløse frå offentleg veg fv.393 til eigedom gbnr 215/52 skal vere opparbeida på dei vilkår som er fastsett i løyve til utvida bruk av avkøyrsløse i vedtak frå Statens vegvesen, datert 19.06.2018.
6. Intern avkøyrsløse til eigedom gbnr. 215/52 skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkøyrsløse som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkøyrsløse fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vatn i sak 18/950 for gbnr 215/52 og løyve til påkopling, datert 16.05.2018.
2. 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.: 18/543

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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart med eksisterande bustad, datert 12.05.2017

Situasjonskart med ny bustad, tilkomstveg mv., datert 19.04.2018

Situasjonskart utslepp, datert 04.01.2018

Kopi til:

Adrian Nilsen Hauge	Myrdalskogen 15	5118	ULSET
Adrian Nilsen Hauge	Myrdalskogen 15	5118	ULSET
Ragnhild Kartveit Høyland	Myrdalskogen 15	5118	ULSET
Ragnhild Kartveit Høyland	Myrdalskogen 15	5118	ULSET
Villanger & Sønner AS	KNARVIK	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS	KNARVIK	5914	ISDALSTØ
-----------------------	---------	------	----------