



Stian Andre Raunehaug
Leknesvegen 111
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1562 - 19/5518

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

Dato:
08.03.2019

Rammeløyve til oppføring av bustad og frittliggande garasje samt etablering av borehol og avløpsanlegg - gbnr 195/71 Leiknes

Administrativt vedtak. Saknr: 117/19

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar: Stian Andre Raunehaug

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av bustad i tre etasjar med tilhøyrande anlegg for vegvatn og avløp. Dette innfattar etablering av slamavskiljar og påkopling på eksisterande utsleppsleidning til sjø tilhøyrande gbnr 195/13, etablering av borehol på eigen eigedom, etablering av ny avkøyrsløve og tilkomstveg mot Fv. 391, oppføring av garasje, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord.

Eigedomen er pr. dags dato etablert med ein fritidsbustad. Det er i vedtak om dispensasjon, datert 22.01.2019, sak 008/19, frå Plan- og miljøutvalet, satt vilkår om at fritidsbustad skal rivast. Det er gjeve utsleppsløyve i administrativt vedtak, datert 21.02.2019. Eigedomen har ikkje lovleg tilkomst forutan ein eldre gangtilkomst. Det må opprettast ny avkøyrsløve som er køyrbar. BYA er opplyst til 289,8m², BRA 365m² og MUA 351m². Eigedomen er ifølgje tiltakshavar 2963,6m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,64% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, opparbeiding av avkøyrsløve, interne vegar, etablering av slamavskiljar og borehol for vatn med tilhøyrande stikkleidningar for vatn- og avløp, parkeringsareal, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord samt støttemurar/murar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad mottatt 02.11.2018 og sist supplert 07.12.2018.

Sakshandsamingsfrist



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.12.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, med tillegg av 4 veker for oversending av saka til høyringsinstansar, den 29.03.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område, tomt B34, innanfor det som i kommuneplan sin arealdel 2011-2023 (KPA) er definert som bustadområde. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Dispensasjon

Det er i vedtak, datert 22.01.2019, sak 008/19, frå Plan- og miljøutvalet gitt dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1, dispensasjon frå byggegrense mot sjø og dispensasjon frå byggegrense mot offentleg veg i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad, frittliggande garasje, intern tilkomstveg og avkøyrse. Dispensasjonane er gjeve på vilkår av at:

- Rett til å føre avlaupsleidning over annen sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd.
- Omsøkte tiltak held seg innafor KPA pkt. 2.14 når det gjeld storleik (BRA) utnyttingsgrad, uteopphaldsareal og høgder.
- Omsøkte tiltak held seg innafor dei krav Statens Vegvesen sett i sitt førehandstilsegn, datert 05.11.2018.
- Fritidsbustad vert riven.

Dispensasjonane omfattar også etablering av slamavskiljar og borehol for vatn med tilhøyrande stikkleidningar for vatn- og avløp, parkeringsareal, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord samt støttemurar/murar.

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, sist revidert 31.10.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,1 meter og gjeld plassering av slamavskiljar. Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 10 meter. Det føreligg positivt førehandstilsegn for etablering av ny avkøyrse for einebustad etter veglova frå Statens Vegvesen, datert 05.11.2018. Det er søkt om topp golv på kote ca. +18 og møneshøgde på kote ca. +26,8.

Situasjonsplan, sist revidert 31.10.2018



Synt byggegrense mot sjø i KPA:



Vatn og avløp (VA)

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

Handtering av vatn skal skje ved etablering og bruk av borehol på eigen eigedom. Det føreligg stadfesting frå A.S Brønn og Spesialboring om moglegheit for å bore på vatn på tomta datert 02.03.2018.

Administrasjonen føreset at det vert tatt omsyn til naboeigedomar i høve vasstrykk og eventuell dårlegare vasskvalitet. Administrasjonen legg på denne bakgrunn til grunn at det er tilrådeleg å kunne tillate eit nytt borehol lokalisert på omsøkte eigedom.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i administrativt vedtak, datert 21.02.2019. Utsleppsløyvet gjeld påkopling til eksisterande leidning til sjø, som tilhøyrar gbnr 195/13, kor etablering av slamavskiljar skjer på eigen eigedom.

Eigedomen er privatrettslig sikra med avtale «Erklæring om rettighet i fast eigedom» datert 05.06.2018, for påkopling til eksisterande utsleppsleidning, vedlikehald og plassering av bil i høve slamtømming.

Det er i vedtak om dispensasjon, datert 22.01.2019, sak 008/19, frå Plan- og miljøutvalet, satt vilkår om at rett til å føre avlaupsleidning over annen sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Eigedomen har i dag kun gangtilkomst til bruk for eksisterande fritidsbustad/hytte. Det må etablerast ny avkøyrsløp for bustad. Tilkomst til eigedomen må etablerast og skje via Fv.391. Det føreligg positivt førehandstilsegn for etablering av ny avkøyrsløp for einebustad etter veglova frå Statens Vegvesen, datert 05.11.2018. Før det kan gjevast eitt-trinns løyve etter plan- og bygningslova (pbl.), må det ligge føre vedtak om etablering av ny avkøyrsløp for einebustad til fylkesveg(Fv.391).

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for ein bil og garasje for 2 bilar.

Terreghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering 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 skjøn 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. Det er opplyst at søknaden skal prosjekterast og utførast i samsvar med TEK, iht. overgangsbestemmelsen i TEK17 §17-2.

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.

VURDERING

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

Når det gjeld støttemur mot sjø, så vert det opplyst frå tiltakshavar i skriv, datert 07.12.2018, at denne har en høgde på 2 meter. Støttemur er flyttet noe lengre vekk frå bustaden enn i tidlegare søknad då høgda på støttemuren var på 3 meter. I følgje tiltakshavar held støttemur mot sjø massane for utenomhusarealet og ikkje massane der bustaden er plassert.

Administrasjonen har i skriv av 22.08.2018 signalisert at tidlegare omsøkte mur på 3 meter vart vurdert å vere i tiltaksklasse 2. Det er administrasjonen si vurdering at sjølv om støttemuren mot sjø reduserast til 2 meter, så er det dei same momenta som gjer seg gjeldande for støttemur i tiltaksklasse 2:

Administrasjonen viser til innleiing til veiledning i SAK §9-4: Tabell for tiltaksklasse 2, herunder landskapsutforming: Støttemurer av for eksempel naturstein og betongstein med høyde over 2 meter.

Då veiledning angir eksempelvis støttemurer over 2 meter høgde er tabellen anset for å kunne vere veiledande i vurderinga av tiltaksklasse.

Til støtte for dette syn, vert det vist til SAK §9-4 annet ledd:

Tiltaksklasse 2 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av

a) liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til middels til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, eller

Støttemur mot sjø på 2 meter skal plasserast i bratt terreng. Administrasjonen vurderer at støttemur mot sjø held massane for utenomhusarealet og massane der bustaden er plassert. Massane for utenomhusarealet og massane for bustad vert vurdert som eit samanhengande areal. Det er difor naudsynt med høgare tiltaksklasse for å unngå feil manglar på prosjektering og utførelse av støttemuren då konsekvensane kan vere store i form av utrasing av mur, bustad og garasje etablert på ein bratt tomt.

På bakgrunn av tiltaksklasse 2 sin veiledande norm og konsekvensar av feil og tiltaka sitt omfang og storleik anser administrasjonen at støttemuren på 2 meter etablert på ein bratt tomt vil vere ein del av del tiltaksklasse 2. Det vert også sett krav til uavhengig kontroll for støttemur mot sjø, jf. SAK §14-2 bokstav b).

Ansvar

Tiltakshavar, **Stian Raunehaug**, har søkt ansvarsrett som **sjølvbygger** etter SAK §6-8 for alle funksjonar og ansvarsområder i tiltaket.

På bakgrunn av tiltaket si kompleksitet og omfang, vurderer kommunen at søknaden om ansvarsrett som sjølvbygger for vatn og avløp/rørleggjararbeid (etablering av borehol, avløpsanlegget og vatn og avløpsleidningar) samt forstøtningsmur mot sjø i tiltaksklasse 2, ikkje kan godkjennast. Her nemnast bl.a. konsekvensar av feil og tiltaket sitt omfang og storleik for ein bratt tomt.

I tillegg er det krav til obligatorisk uavhengig kontroll for bustad i tiltaksklasse 1 for fuktsikring ved nybygging av våtrom og lufttetthet i nye bustader, jf. SAK §14-2.

Administrasjonen godkjenn søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for Stian Raunehaug for resterande funksjonar og ansvarsområde i tiltaket, jf. SAK §6-8.

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 rammeløyve for oppføring av bustad i tre etasjar med tilhøyrande anlegg for veg- vatn og avløp følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert, 31.10.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat borehol og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 18/1562 og vedtak, datert 21.02.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med uttale frå Statens Vegvesen, datert 05.11.2018.
5. Vilkåra i vedtak om dispensasjon for eigedomen, datert 22.01.2019, sak 008/19, frå Plan- og miljøutvalet, gjeld for tiltaket.
6. Vilkåra i utsleppsløyvet for eigedomen, datert 21.02.2019, gjeld for tiltaket.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Erklæring om ansvarsrett for PRO og UTF for vatn og avløp/rørleggjararbeid (etablering av borehol, avløpsanlegget og vatn og avløpsleidningar)
2. Erklæring om ansvarsrett for PRO og UTF for forstøtningsmur mot sjø i tiltaksklasse 2.
3. Erklæring om ansvarsrett for PRO og UTF for kontroll fuktsikring (uavhengig kontroll av våtrom/fuktsikring).
4. Erklæring om ansvarsrett for kontroll lufttetthet (uavhengig kontroll av lufttetthet)
5. Erklæring om ansvarsrett for kontroll støttemur mot sjø (uavhengig kontroll av støttemur mot sjø i tiltaksklasse 2)
6. Gjennomføringsplan for dei ulike ansvarsområda.
7. Vedtak etter veglova i samsvar med uttale frå Statens Vegvesen, datert 05.11.2018.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i pbl. §23-8, jf. SAK 10, vert søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for vatn og avløp/rørleggjararbeid (etablering av borehol, avløpsanlegget og vatn og avløpsleidningar) samt forstøtningsmur mot sjø i tiltaksklasse 2, avslått.

Med heimel i SAK §6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for Stian Raunehaug for resterande funksjonar og ansvarsområde i tiltaket.

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.: 18/1562

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.

Kopi til:

Stian Andre Raunehaug

Leknesvegen 111 5915

HJELMÅS

Mottakarar:

Stian Andre Raunehaug

Leknesvegen 111 5915

HJELMÅS