



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3867 - 19/9557

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

Dato:
02.04.2019

Løyve til oppføring av bustad - gbnr 56/164 Fagervollen

Administrativt vedtak. Saknr: 170/19

Tiltakshavar: Bent Arne Rognaldsen
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 bustad med bygd areal (BYA) ca. 304,10 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 27,11 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 21.12.2018.

Før saka kunne handsamast var det naudsynt med løyve til avkøyrsløp i frå kommunal veg. Løyve vart gjeve i administrativt vedtak datert 01.03.2019.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hundvin alt. C plan-id 1263-27041981 er definert som bustadeigedom parsell 44.

Reguleringsplanen manglar grad av utnytting. For reguleringsplan, Hundvin Alt.C, vil bygging utanfor synt bygningsplassering krevje dispensasjon frå reguleringsplan då bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggjelinjene, jf. føresegn § 5. I vår sak er hovuddelen av bustaden plassert innanfor dei regulerte byggjelinjene. Dei delar av bustaden, som avviker frå regulerte byggelinjer, anset å vere mindre avvik som ikkje utløyser kravet til dispensasjon.

Det er gjeve løyve til oppføring av einbustad – gbnr 56/160- i sak 18/2944. BRA opplyst til å vere ca. 337m². BYA opplyst til å vere 305m². Utnyttingsgrad er oppgitt til 27,4% BYA. Saka er nytta som retningsgivande for gjeldande sak. Utnyttingsgrad for omsøkte bustad er innafor det som det tidlegare er gjeve løyve til.



Dispensasjon

Reguleringsplan for Hundvin er ein eldre plan der byggjegrænse vart fastsett i føremålsgrænse. Vi syner til skriv i frå departementet den 08.03.2017 vedkomande tolking av eldre reguleringsplanar og byggjegrænse mot sjø.

«Det vises til brev 15. april 2015 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og virkning for eldre planer uten byggegrense. Kommunal- og moderniserings-departementet endrer tolking av plan- og bygningsloven, etter at forslag til lovendring ikke ble vedtatt i Stortinget. Det betyr at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense.»

Byggjegrænse mot sjø jf. pbl § 1-8 vil difor vera gjeldande for omsøkte eigedom og det krev ein individuell vurdering av eigedomen.

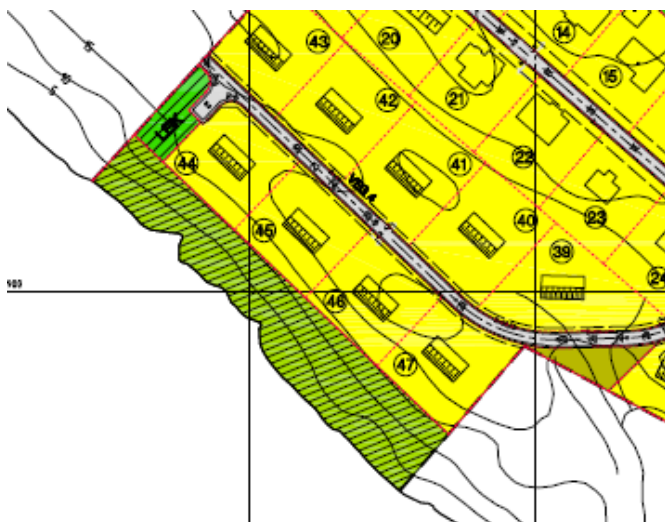
Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng 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.



Omsøkte eigedom er syna som parsell 44 på godkjent reguleringskart. Eigedomen ligg tett ned mot sjø og vil saman med den resterande rekka med til saman 4 bustader. Samstundes er det vår vurdering at ein må sjå feltet under eit som eit samla bustadområde med ei klar grænse mot øvre friområde som framleis er urørt og open for allmenne.

Vurderinga er at etablering av bustad på denne eigedommen er i tråd med vedtatt reguleringsplan, og at det er intensjonen til kommunen at bustadfeltet skal byggast ut. På bakgrunna av dette kan vi ikkje sjå at omsyna bak strandsonevernet i pbl § 1-8 vert skadelidande eller sett til side som følgje av utbygging på eigedommen.

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 21.12.2018.

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. + 19 og mønehøgde på kote ca. + 23,7. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 18,8.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og offentleg avlaupsanlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 15.01.2019 i sak nr. 18/3845-19/1309.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 19/383-19/4711 i sak datert 01.03.2019.

Det er søkt om garasje integrert i bustaden. Vidare er det på innsendte situasjonskart syna snuareal på eiga grunn.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering 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 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 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.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 plan- og bygningslova § 1-8 vedkomande byggegrense mot sjø, for oppføring av bustad.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.12.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 15.01.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 01.03.2019 og godkjent situasjonsplan datert 08.02.2019 i sak 19/383.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. 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 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.: 18/3867

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 byggarbeidet 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.

Mottakarar:

| | | | |
|----------------------|------------------------|------|----------|
| Bent Arne Rognaldsen | Kvalvågnesvegen 681 | 5956 | HUNDEVIN |
| Seim Bygg AS | Nesbrekka 28 | 5912 | SEIM |