



Even Askeland
Mykingvegen 160
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/326 - 19/10577

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

Dato:
29.03.2019

Løyve til oppføring av bustad - gbnr 213/63 Eikanger nedre

Administrativt vedtak. Saknr: 188/19

Tiltakshavar: Even Askeland
Ansvarleg søkjar: Hauge Homes AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt-trinn for oppføring av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 114,4m² og bygd areal (BYA) ca. 159,3m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,95% BYA.

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

Det er gjeve dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av bustad – gbnr 213/63 Eikanger nedre med følgjande vedtak, datert 01.02.2016:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen for oppføring av ein bustad på følgjande vilkår:

- 1. Det skal byggast ein bustad på tomta.*
- 2. Bustaden skal tilpassast eksisterande bygningar i nærområdet.*
- 3. Bygging på tomta skal gjennomførast med same vilkår som for bygging i LNF-spreidd, jf kommuneplan 2011 – 2023, pkt 5.13 og 5.14.*
- 4. Rett til tilknytning til privat og offentleg VA-nett skal dokumenterast før bygging kan tillast.*
- 5. Rett til bruk av privat veg skal dokumenterast før bygging kan tillast.*

Det vert elles vist til søknad sendt til oss på e-post den 02.02.2019 og mottatt 04.02.2019.

Sjølv om søknaden først vart mottatt på første virkedag den 04.02.2019, har kommunen lagt til grunn at søknaden er innafør 3-års fristen for dispensasjonsvedtaket med e-post sendt den 02.02.2019. Dette fordi det klarligvis har vore søkjars intensjon å søkje byggjeløyve innafør 3-års fristen for dispensasjonsvedtaket .

Sakshandsamingsfrist



Søknaden i eitt-trinn er sendt inn som ein 12 vekers sak iht. søknadsskjemaet på side 1. Saka vart difor registret som ein 12 vekers sak hos kommunen. Etter gjennomgang av søknaden, oppfattar vi søknaden som ein 3 vekers sak .

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.02.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen 2011-2023 sin arealdel (KPA) er definert som fritidsbustader. Både i kommuneplanen og i den aktuelle bruken er området/eigedommane ei blanding av heilårsbustader, fritidsbustader, LNF og LNF-spreidd.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje ytterligere dispensasjonar.

Administrasjonen legg til grunn at vilkåra for dispensasjonen er oppfylt med omsøkte tiltak.

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 01.02.2019.

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

Avstand frå omsøkte bustad til bustad på naboeigedom – gbnr 213/44- er vist med 7,8 meter. Dette er mindre enn kravet til 8 meter mellom bustadane. Vi legg til grunn at det er tatt høgde for tekniske krav for bustad plassert nærare enn 8 meter i prosjekteringen.

Private stikkleidningar frå gbnr 213/44 kryssar gbnr 213/63 i nordre enda av tomte. Vi legg til grunn at det er tatt høgde for plassering av bustad i høve vedlikehald av vatn- og stikkleidningar for gbnr 213/44 i prosjekteringen.

Avstand til offentleg veg er ikkje opplyst på situasjonskartet, men plassering av bustad er målsatt iht. eigedomsgrenser mv. Vi legg til grunn at det er tatt høgde for at avstand til offentleg veg er 15 meter eller meir frå byggverk til midlinje køyreveg i prosjekteringen.

Det er søkt om topp golv på kote ca. +39,7, gesimshøgde på kote ca. +42,3 og mønehøgde på kote ca. +44,5. Det er søkt om finplaneringshøgde på kote + 39,5.

Vatn og avløp (VA)

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

Det er gjeve dispensasjon og løyve til etablering av felles vatn- og avløpsleidningar for Eikanger vassverk, som er eit sameige med 40 partar på gnr 210, 211 og 213, sjå sak 15/3109, i skriv datert 19.10.2015. Det vart gjeve dispensasjon og løyve frå PMU den 21.11.2018 i sak 18/2106, saknr. 143/18, for vidareføring av felles hovudanlegg, som er knytt til kommunal utsleppsleidning og vatnleidning inkludert private

sekundærnett. Kommunen skal overta hovudanlegget, jf. brev datert 14.06.2018 frå Lindås kommune v/teknisk drift, med tilsegn til bygging og kommunal overtaking.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørselløyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsel til offentlig veg, i delingssak på gbnr 213/44 til ny bustadtomt med ein bueining, er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 12.06.2015.

Etablering av avkjørsel frå kommunal veg for 1 bueining, skal opparbeidast på vilkår som er illustrert i vedtak frå vegstyresmakta, datert 12.06.2015 i sak 15/2527:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle (minimum 200mm) og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.
- Ytterligere informasjon vedkomande tekniske krav finn ein på www.lovdatab.no og www.vegvesen.no

Det ligg føre avtale om vegrett for gbnr 213/44, og tilhøyrande frådelt tomter frå denne eigedomen, over gbnr 213/4,7 og 28 Nedre Eikanger, datert 22.05.2015. Gbnr 213/63 er skilt utifrå gbnr 213/44 i vedtak, datert 29.06.2015 i sak 15/2527. Avtalen om vegrett gjeld for gbnr 213/63. Avtalen gjeld bruk og vedlikehald av privat veg slik den er synt på situasjonskart, datert 22.05.2015.

Etablert garasje på eigedomen er opplyst til å vere ca. 36m² BYA. Situasjonsplanen viser naudsynt oppstillingsplass, intern veg, garasje og avkjørsle.

Terreghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering, garasje og 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 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.

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

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 eitt-trinn for oppføring av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 114,4m² og bygd areal (BYA) ca. 159,3m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.02.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsla skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta, datert 12.06.2015 i sak 15/2527.
3. Avkøyrsla frå eigedommen til privat veg skal fylle dei same vilkåra som til offentleg veg, jf. forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg, veglova §§40-43 samt vegnormal N100 og kommuneplanen (KPA) føresegn pkt.1.8.

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

1. 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.: 19/326

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:

Even Askeland
Hauge Homes AS

Mykingvegen 160 5913
Øvre Kråkenes 66 5152

EIKANGERVÅG
BØNES

Mottakarar:

Even Askeland
Hauge Homes AS

Mykingvegen 160 5913
Øvre Kråkenes 66 5152

EIKANGERVÅG
BØNES