



Ingeniør Lyder K Leithaug
Bønnesskogen 3B
5154 BØNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2785 - 19/31614

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

Dato:
24.10.2019

Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 215/88 Eidsnes ytre

Tiltak: Oppføring av bolig
Byggjestad: Gbnr: 215/88
Tiltakshavar: Egil Magnar Eidsnes
Ansvarleg søkjar: Ingeniør Lyder K Leithaug

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad i eitt trinn for oppføring av einebustad med ein bueining den 04.10.2019. Søknaden er sendt inn som ei 3 vekers sak, men er ein 12 vekers sak pga. krav til søknad om dispensasjon. I tillegg kjem inntil 4 vekers frist for uttale frå regionale mynde.

Planstatus

Eigedomene ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen 201-2031 (KPA) er avsett til LNF-føremålet innafor omsynssone Landbruk.

Kommuneplanen sin arealdel (KPA) vart vedteken av kommunestyret 15.10.19. Særregelen i pkt. 1.6 i gamal KPA om byggjegrænse 15m frå vegmidte til fylkesveg er ikkje vidareført i ny KPA. Ny KPA får gjelder frå kommunestyrets vedtak den 15.10.19 og får verknad for dykkar søknad, jf. pbl. § 11.6 første ledd annet punktum. Byggjegrænse mot riksveg og fylkesveg er 50m til midlinje køyrebane, jf. veglova §29 annet ledd.

Eigedomane vart godkjend frådelt i møte i Plan- og miljøutvalet den 16.03.2016. Det vart berre gjeve dispensasjon og løyve til frådelling.

Eigedomane ligg i område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til LNF-føremål og innanfor omsynssone landbruk og oppføring av bustadar på eigedomane vil krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet, jf. KPA pkt. 3.4.1. Dersom det vert gitt dispensasjon for etablering av nye tiltak i LNF-områda, vert føresegnene for LNF spreidd (LS) sjå pkt. 3.4.2 og 3.4.3 lagt til grunn :



3.4.2. LNF SPREIDD (LS) (PBL. §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11)

Føremålet gjeld spreidd byggeområde for bustad, fritidsbustad, naust og næring med tilhøyrande tekniske infrastruktur/anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m., jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b.

I planperioden kan områda blir bygd ut med det tal einingar som går fram av tabellane under det einiskilde føremålet.

Tal eining vert utløyst ved frådeling av ei ny bustadtomt eller ved oppføring av ny buening.

Ved utbygging i tråd med føresegnene under må eigedommen:

- Ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner, primært som felles løysingar for området.
- Ha tilkomstveg og avkøyrsløse som er godkjent av kommunen/aktuell vegmynde. Hovudregelen er at eksisterande avkøyrsløse og tilkomstveg blir nytta

Det kan ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl. § 11-11 nr. 2. Det skal ikkje byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller det krevst store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m v.

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 6.

3.4.3. LNF SPREIDD BUSTAD (LSB)

- Nye bustader skal vere einebustader med ei buening. Seksjonering er ikkje tillate, jf. pbl. § 11-11 nr 2.
- På eigedom med eksisterande bygningar kan det gjevast løyve til tiltak i samsvar med føresegn 2.2.1 når tiltaket ikkje fører til etablering av nye bueningar bruksendring til anna føremål enn bustad .
- Utbygging som vist over kan skje innanfor desse rammene: Bygd areal skal ikkje overstige 30 %- BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².

Tomta er i matrikkelen opplyst til 691m². Det følgjer forutsetningvsi av ny KPA pkt. 3.1.1 at minste tomteareal for einebustad er 650m². Tomta er innafor minstekravet. Det er opplyst at tomta disponerer ytterligere 350m² vist i randsona rundt tomta nord mot fylkesvegen og vest mot privat veg. Dette er areal som grenser mot fylkesveg og privat tilkomst veg. Arealet ligg på annen manns grunn og vert ikkje ein del av tilgjengeleg areal for eigedomen. Uteoppfallsareal må løysast på eigen eigedom. I tillegg grenser eigedomen mot nord til fylkesveg og mot vest til privat tilkomstveg med utfordringar i høve støy- og luktproblematikk. Det må visast 200m² tilstrekkeleg uteoppfallsareal av god kvalitet, jf. KPA pkt. 2.6.4. Vi orienterer at det kan oppstå krav om gjerdeplikt for eigedomen mot landbruksareal. Dette for å få eit klart skilje mellom bustadeigedomen og landbruksareal samt nærleik til fylkesveg. KPA pkt. 2.6.4:

2.6.4. KRAV TIL UTEOPPHALDSAREAL (MUA) OG LEIKEPLASS

- Kvalitets- og funksjonskrav til leike- og uteoppfallsareal

Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet for MUA vert kompensert av nærliggjande grøntareal. Ved bymessig utbygging med gatestruktur, eller ved etablering av blokker over 3 etasjar, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

Helling – Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.

Helse, miljø og sikkerheit – Areal skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (< 55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.

Form og struktur – Areal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.

Lokalklima – Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalklima. Areal skal skjermast mot framherskande vindretning.

- Minste areal for uteoppfall (MUA) og leik i byggeområde:

Tabell 2 Minste areal for uteoppfall (MUA) og leik i byggeområde

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudbueningar	200 m ² MUA per hovudbuening for privat leik og oppfall 50 m ² per sekundærleilighet
---	---

Det er krav til 2 parkeringsplassar, jf. KPA pkt. 2.6.5. Parkeringsplass reknast med i BRA og BYA med 18m² pr. plass, jf. KPA pkt. 2.6.5.

Mottakskontroll

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Det må søkjast dispensasjon frå LNF-føremålet innafor omsynssone Landbruk for oppføring av einebustad på ubygd tomt, jf. KPA pkt. 3.4.1.
2. Det må søkjast dispensasjon frå byggegrense 50m til midlinje køyrebane til Statens Vegvesen, jf. veglova §29 annet ledd, sjå [link](#).
3. Det er ikkje opplyst på «Gjenpart» at dispensasjonen er nabovarsla. Eigar av fylkesvegen, Fv. 393, Statens Vegvesen Region Vest og Hordaland Fylkeskommune er ikkje nabovarsla med mottatt søknad. Dispensasjonsøknaden må nabovarslas til samtlige naboar og inkludere Hordaland Fylkeskommune. Med søknad om dispensasjon frå byggegrense, er det ikkje naudsynt å nabovarsle Statens Vegvesen i tillegg.
4. Uteareal må visast på situasjonsplanen og på eigen eigedom. Det må visast at 200m² tilstrekkeleg uteopphaldsareal av god kvalitet, jf. KPA pkt. 2.6.4.
5. Skjema 5175 må oppdaterast med 36m² for parkeringsareal på terreng både for BYA og BYA, jf. KPA pkt. 2.6.5.
6. 2 parkeringsplassar til einebustaden må visast på situasjonsplanen, jf. KPA pkt. 2.6.5.

Kommunen ber om at tilleggsinformasjon vert sendt inn **samla innan 22.11.2019**. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka tatt til handsaming ut frå dei opplysningane som ligg i søknaden.

Det vert gjort merksam på at dette ikkje er ein fullstendig gjennomgang av søknaden. Denne tilbakemeldinga er gjort på bakgrunn av dei forholda som er kontrollert ved kommunen sin mottakskontroll. Vi oppmodar søkjar om å ta ein ny gjennomgang av søknaden før innsending av etterspurd dokumentasjon slik at ein unngår ytterlegare forsenkingar i saksgangen.

Sakshandsamingsfrist

Tidsfristar for sakshandsaming går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1.

Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Egil Magnar Eidsnes
Ingeniør Lyder K Leithaug

Eidsnes Ytre 5913
Bønnesskogen 3B 5154

EIKANGERVÅG
BØNES

Mottakarar:

Egil Magnar Eidsnes
Ingeniør Lyder K Leithaug

Eidsnes Ytre 5913
Bønnesskogen 3B 5154

EIKANGERVÅG
BØNES