



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/6889 - 15/4704

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
03.03.2015

Dispensasjon for riving av eksisterande hytte og uthus samt oppføring av einebustad med carport Gbnr 175/16 Seimstranda

Administrativt vedtak. Saknr: 067/15

Tiltakshavar: Seim Eiendomsutvikling AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Seim Bygg AS har i søknad dagsett 02.10.14 på vegne av Seim Eiendomsutvikling AS søkt om løyve til riving av eksisterande bygningsmasse på eigedom gbnr. 175/16, samt søkt om dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad med carport, ny tilkomstveg til eigedomen, terrengmurar med gjerde og utlseppsløyve.

Tiltaket omfattar riving av eksisterande fritidsbustad med uthus på eigedomen samt oppføring av terrengmurar (inntil h = 0,5m) og einebustad med carport.

Eigedomen er omfatta av Arealdelen av kommunedelplanen 2011-2023 og er sett av til bustadføre mål. Eigedomen har tomtestorleik gjeve til om lag 428 m².

Den omsøkte einebustaden er opplyst å ha eit samla bruksareal BRA på 129,4 m² og samla bebygd areal BYA = 95 m² inkludert opne overbygde areal og parkeringsareal på terreng, etter gjennomført tiltak. Det er på situasjonsplan synt 2 parkeringsplassar med manøvreringsareal, stigning på køyreveg er gjeve til 1:8

Det vert elles vist til søknad motteken 02.10.14 og supplert 18.11.14.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 30.10.14. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 18.11.14. Ansvarleg søkjar og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentakning.



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.11.14. Søknaden om tiltak krev dispensasjon frå kommunedelplanen og har soleis ikkje fastsett frist etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadføremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om regulering i arealdelen til kommunedelplanen 2011-2023 pkt. 1.1. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om Dispensasjon.

07.07.2014

Vedr. Gnr 175 Bnr 16 Seimstranda 342 i
Lindås kommune.

I henhold til :

Arealdelen av kommuneplan 2011-2023

Det søkes herved om dispensasjon fra krav i punkt 2.14 max BYA 20% og krav i punkt 2.4 Minste tomteareal på 650m² for Enebolig.

Den aktuelle tomten ligger i område avstatt til boligformål og har etter grensegang nå et areal på 428m² og vil med den prosjekterte boligen få en utnyttning på 22,2%.

Etter vår oppfatning er dette moderate overskridinger og at fordelene er klart større en ulempene ved å gi dispensasjoner.

22.09.2011 vedtok kommunestyret fellesframlegg med voteringsrekkefølge punkt 1: 1000 nye innbyggere og søker mener denne tomten klart kan komme innunder dette vedtaket.

Supplert med følgende 18.11.14:

Punkt 1: Her beklager ansvarlig søker at det er glemt å søke dispensasjon fra punkt 1.1 krav om regulering og ber om fritak for å nabovarsle denne dispensasjonen. Naboer er varslet ved personlig oppmøte og er nøye informert om tiltaket og samtlige har krysset av for at dei samtykker til tiltaket. Det er også et klart ønske fra samtlige naboer om at den hytten som står på eiendomen i dag blir revet fordi den framstår som lite vedlikeholdt og skjemmende for nærområdet.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Utvida søknad om dispensasjon er bedt friteke frå ny nabovarsling. I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for ny varsling til naboar då tiltaket i seg sjølv ikkje vert endra som følgje av utvida søknad om dispensasjon. Ein finn at deira interesser ikkje vert råka av endringa.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.04.14.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter. Eigar av gbnr. 175/11 har i dokument datert 09.04.14 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 12 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 14.02.14 gjeve dispensasjon til plassering 12 meter frå offentleg veg.

Omsøkte terrengmurar og gjerde på eigedom gbnr. 175/16, nærare vegmidte enn 15 meter er det ikkje gjeve dispensasjon for hjå STV, dette er tiltak som og krev dispensasjon/vurdering hjå nemnde, dei aktuelle murane med gjerde vert difor ikkje handsama hjå kommunen før dette ligg føre.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 53 moh og mønehøgde på kote ca. + 60,5 moh. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 52,8 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Det er i søknad skildra at eigar av gbnr. 175/16 og gbnr. 175/11 går i lag og etablerer felles borehol for privat vatnforsyning.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 14/6889/vedtak datert 03.03.15. Utsleppsløyve gjeld Biovac reinseanlegg, type FD 5 N, for 5 pe, avlaupet skal rinsast i biologisk/kjemis reinseanlegg.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det ligg føre løyve frå Statens vegvesen (STV) til å nytte avkjørsle frå offentleg veg, jf. vedtak datert 14.02.14 (ref. 2014/015878-003).

Det ligg føre privatrettsleg avtale med heimelshavar av gbnr. 175/11, for opparbeing av ny tilkomstveg til gbnr. 175/16 samt samtykke til utvida bruk av avkjørsle på eigedom gbnr. 175/11. Avtala er datert 07.02.2014.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrse. 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.

Ansvarleg søkjar har følgjande vurdering av tiltaket:

Estetikk:

Den eksisterende bebyggelsen på eiendomen er opprinnelig en hytte fra 1950 tallet .

Ved prosjektering av Boligen er det tatt hensyn til omkring liggende bebyggelse.

Elementer i denne byggingen finner vi igjen i boliger i nærmiljøet.

Omkringliggende bygginger er ikke ensartet og består av av bla. Boliger bygget fra 1950 tallet og fra til i dag samt div. Uthus og garasjer.

Tiltaket har fått en utforming og plassering som etter vår vurdering er iht.PBL§74,2

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.

Avfallsplan

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

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

VURDERING:

Dispensasjon

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

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 rammer, 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 leggast 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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal difor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringskravet i punkt 1.1 i kommuneplanen, samt krav til minste tomtestorleik i punkt 2.4 og punkt 2.14 krav om max BYA = 20%.

1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.

2.4 Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

Punkt 2.14 kjem ikkje til anvendelse på det omsøkte tiltaket då det ikkje vert å rekne for mindre tiltak etter pbl § 20-2.

Hensyn bak reguleringskravet i kommuneplanen er å sikre område som er sett av til bygg og anlegg ei heilhetleg felles planlegging av området, sikker atkomst og infrastruktur, samt klargjere behov for rekkefølgekrev. Hensyn bak krav om storleik på tomter er blant anna å hindre at det byggjast for tett med hensyn til infrastruktur og å oppretthalde eit opent byggemønster, samt nok areal til uteopphald og rekreasjon og leik.

Området er frå før bygd ut, men det ligg att 5 tomter i varierende storleik (minste på 197 m² og den største med gjeve areal i Gemini på 1400 m²), området er spredt bygd ut med god avstand mellom bustadar. Det ligg att store attverande areal i området som på orthofoto framstår som del av hage/uteopphaldsareal til etablerte einebustadar i området. Den aktuelle tomta ligg i utkant av området og grensar mot LNFR og bebygd bustadeigedom. Tomta ligg avskjært frå gjenværande tomter og hensikten bak å skulle sikre ei heilheitleg felles planlegging av infrastruktur kjem ikkje til anvending for tiltaket. TIL har sikra rett til å nytte eksisterande avkøyrsløse hjå nabo og har innhenta løyve frå Statens vegvesen til å utbetre og nytte nemnde avkøyrsløse. Tomta er lita og om lag 35% mindre enn minstekravet i kommuneplanen sitt punkt 2.4, tomteutnytting vert opplyst å vere 22,2% BYA. Det i søknad opplyst at eigedomen har 230 m² MUA.

Omsynet bak minstekravet med omsyn til tomtestorleik er at det skal vere nok areal til infrastruktur og oppretthalde opent byggemønster og sikre nok areal til uteopphald, rekreasjon og leik i det fri.

Eigedomen som er sett av til bustadføremål ligg landleg til, med tilgang til mykje grøntareal. Det er god avstand til næraste bustad på naboeigedom. Naudsynt infrastruktur på eigedomen er synt på

situasjonsplan datert 14.04.14 (dagsett 18.11.14). Det omsøkte tiltaket er forholdsvis lite med tanke på dagens byggeskikk, og oppleves som tilpassa til tomta si storleik og omgjevnadane elles.

Plan- og bygningsstyremaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Konklusjon:

Etter kommunen si vurdering er det overvekt av moment som talar for godkjenning av søknaden om dispensasjon, i samsvar med pbl § 19-2. Kommunen finn at godkjenning av søknaden ikkje vil få vesentlege arealmessige følgjer, og at godkjenning av søknaden ikkje kan skapa uheldig presedens eller på anna måte svekka arealdelen til kommuneplanen som styringsreiskap. Etter ei samla vurdering kjem vi fram til at fordelane er større enn ulempene, jf. kravet i plan- og bygningslova § 19-2.

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringskravet i pkt. 1.1 i arealdelen til kommunedelplanen for oppføring av einebustad med carport og tilhøyrande tekniske anlegg på eigedom gbnr. 175/16, Seimstranda.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a) og e) vert det gjeve løyve til tiltak for riving av eksisterande hytte og uthus samt oppføring av einebustad med carport på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.04.14 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 14/6889/vedtak 03.03.15, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 14.02.14.
4. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Omsøkte terrengmurar og gjerde på eigedom gbnr. 175/16, nærare vegmidte enn 15 meter er det ikkje gjeve dispensasjon for hjå STV, dette er tiltak som og krev dispensasjon/vurdering hjå nemnde, dei aktuelle murane med gjerde vert difor ikkje handsama hjå kommunen før dette ligg føre.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4(SØK)/ 23-5 (PRO)/23-6(UTF)/23-7(KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S*	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Seim Bygg AS	984330324	S	1	
PRO	DAKARK	976598407	S	1	Arkitektur/bygningsfysikk/bygningsplassering
PRO/UTF	Stusdal VVS AS	912319164	S	1	Rørinstallasjoner sanitæranlegg
UTF	Seim Bygg AS	984330324	S	1	Riving/tømrerarbeid
UTF	Lindås Kommune Geodata avd.	935084733	L	1	Bygningsplassering
UTF	Brødrene Myking Maskinsatasjon	967497029	S	1	Grunnarbeid/betongarbeid
KTR	Byggm. Terje Kleivdal	954702308	S	1	Våtrom og lufttetthet

*S= Sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Det er ein føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapitel 10.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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 grunnjevast.

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, ver venleg og referer til saknr.: [flett inn arkivsak id]

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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.

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav

om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløp.
3. Avkøyrsløp til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Kost	Sum
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	1	Kr. 8.500,-	Kr. 8.500,-
10.2.1	Basisgebyr for riving av fritidsbustad	1	Kr. 13.500,-	Kr. 13.500,-
10.2.1	Basisgebyr for oppføring av einbustad	1	Kr. 13.500,-	Kr. 13.500,-
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett per føretak som ikkje har sentral godkjenning	1	Kr. 2.500,-	Kr. 2.500,-
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett per føretak som har sentral godkjenning	6	Kr. 1.000,-	Kr. 6.000,-
	Totalt gebyr å betala			Kr. 44.000,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngeven.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Seim Eiendomsutvikling AS Nesbrekka 28 5912 SEIM

Mottakarar:

Seim Bygg AS Nesbrekka 28 5912 SEIM