



Villanger & Sønner AS
Kvassnesveien 45
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2745 - 15/31389

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
08.10.2015

Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad - gbnr 239/130 Eknes ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 436/15

Tiltakshavar: Aleksander Nævdal og Tonje H. Aarland
Ansvarleg søkjar: Villanger & sønner AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3, jf. § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 292,4 m² og bygd areal (BYA) 208,1 m². Utnytingsgrad er opplyst til 23,18 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemur, samt opparbeiding av avkjørsle og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert utnytingsgrad og frå byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl (plan- og bygningslova) § 1-8.

Det vert elles vist til søknad motteke 03.07.2015 og supplert 08.07.2015 og 07 og 08.10.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.10.2015. Søknaden kunne ikkje handsamast før byggesak hadde motteke dokumentasjon for vegrett og søknad om ansvarsrett frå Villanger & Sønner AS. Gjennomføringsplanen er endra og det er kome ny ansvarshavande for PRO konstruksjonsikkerhet takverk.

Saka kunne ikkje handsamast på eit tidlegare tidspunkt. Det vises til runskriv H-13/04 der det står at:



«I utgangspunktet må opplysninger som følger av SAK §§ 18 og 19 følge med søknaden for at den skal være fullstendig. Dersom det f. eks. mangler søknad om ansvarsrett for hele eller deler av tiltaket, vil ikke fristen begynne å løpe før dette er brakt i orden.»

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for «Eknes ytre gnr. 239 del av bnr. 2 m.fl.» med planid 1263-15041999 er definert som område for bustader.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå utnyttingsgrad fastsett i reguleringsplanen og frå byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl § 1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving frå utnyttingsgrad fastsett i reguleringsplan:

«Reguleringsplanen § 3.3 forteller at utbygd grunnflate skal ikke overstige 20 % av tomta sitt nettoareal (BYA)

Regnestykke av planlagte tiltak som følger:

	BRA	BYA
Bolig	199,1 m ²	114,8 m²
Åpent overbygd areal	43,3 m ²	43,3 m²
Framtidig garasje	50,0 m ²	50,0 m²
Sum total Areal	292,4 m ²	208,1 m²
Eiendommens netto areal	897,9 m²	
Sum Bebygd areal av eiendommens netto areal	208,1 m² x 100 % 897,9m²	23,2% BYA

Som man kan se av regnestykke vil planlagte tiltak være avhengig av 3,2% ekstra utnyttelse utover det som er gitt i bestemmelsene.

Vi mener at bestemmelsene ikke er til side satt da vi med planlagte tiltak vil klare og opprettholde

- Snuplass til bil på egen eiendom

- Krav til MUA (uteoppholdsareal) ihht kommuneplanens arealdel § 2.5 (200m²)

- Boligen vil ikke skjemme feltet forøvrig i forhold til størrelse, høyde og utnytting «

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving frå byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø:

«Vi er gjort oppmerksom på at bestemmelser i pbl § 1-8 byggeforbud mot tiltak i strandsone går foran bestemmelser i reguleringsplaner før 2008. Denne reguleringsplanen er datert vedtatt 03.03.99.

Tiltaket ligger med en minsteavstand til sjø med ca 85 meter.

Vi mener at formålet med bestemmelsene i pbl § 1-8 ikke er vesentlig tilsidesatt.

Dette fordi dette var behandlet gjennom plan arbeidet for reguleringsplanen samt at det også er regulert inn friområder i planen. Formålet med denne bestemmelsen er å sikre almen rett til å oppholde seg og bevege seg langs sjø.

Dette tiltaket som ligger midt i et byggefelt vil ikke ha noen som helst ringvirkninger for dette. Vi kan ikke se at tiltaket vil på noen måte vil oppleves som et hinder for Allmenn rett til opphold og bevegelse i strandsonen / langs sjø.»

Vedtak frå anna styresmakt

Det er henta inn vedtak frå eininga Teknisk drift i kommunen, datert 07.10.2015. Det er sett vilkår i løyve:

- *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 og at ein skal kunne snu på eigen grunn.*
- *Siktsonen kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.*
- *Avkjørsle skal være plassert som vist på innsendt situasjonskart.*
- *Ytterligere informasjon vedkomande tekniske krav finn ein på www.lovdato.no og www.vegvesen.no*

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 17.06.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå einestaden til nabogrense vist til å vere 4,0 meter. Det er kortare avstand frå garasje til einestad, men denne er ikkje omsøkt. Søkjar opplysar, som riktig, at dersom det skal søkast om garasje som vist, må det ligge føre samtykke frå eigar av naboeigedom. Eventuelt må det søkast om dispensasjon frå avstandskravet.

Tiltaket det er søkt om er plassert innafor byggegrense i reguleringsplan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. +13,9 og mønehøgde på kote ca. + 21,7.

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 vass- og avløpsanlegg.

Det er søkt om tilknytning til det kommunale vassverket den 08.07.2015. Det er ikkje gitt tilknytingsløyve pr. 07.10.2015, men vi har vore i kontakt med eininga Teknisk drift i kommunen, som har opplyst at det er pårekeleg at det vil bli gitt tilknytingsløyve. Det vil ikkje bli gitt midlertidig bruksløyve før dette ligg føre.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og mogleg framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/mogleg framtidig garasjeplassering og avkøyrse.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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:

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.

Etter kommunens vurdering av saka er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene etter ei konkret heilskapleg vurdering. Det vises her til at andre bustader i feltet også har større utnyttingsgrad enn det som går fram av plan. Sivilombudsmannens utsagn vedrørande 100 metersbeltet er praktisert av kommunen. Det er helt klart at omsyna bak pbl § 1-8 ikkje gjer seg gjeldande her.

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og 100-metersbeltet mot sjø for oppføring av bustadhus og garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av bustadhus på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og avløpsanlegg.**
- 3. Før det blir gitt midlertidig bruksløyve eller ferdigattest må det ligge føre tilknytingsløyve til offentleg vatn- og avløpsanlegg.**

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.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Villanger & Sønner AS	925580376	S7	1	
PRO	Nordbohus AS	986953612	S1	1	Arkitektur
	SH Oppmåling AS	913864344	S2	1	Plassering og grunnarbeider
	Lindås Rør & Sanitær AS	935347920	S3	1	Utv tilkoplingar VA samt innvendig sanitærinstallasjoner og energianlegg
	Sotra Takstol AS	925580376	S8	1	Konstruksjonsikkerhet Takverk
	Nordbohus AS	986953612	S1	1	Konstruksjonsikkerhet Øvrig
UTF	Kjartan Aarhus	985312141	S5	1	Grunnarbeider
	SH Oppmåling AS	913864344	S2	1	Plassering
	Alfred Mjelde	970183116	L1	1	Betongarbeider
	Villanger & Sønner AS	925580376	S7	1	Tømrerarbeider
	Lindås Rør & Sanitær AS	935347920	S3	1	Utv tilkoplingar VA samt innvendig sanitærinstallasjoner og energianlegg
	Frekhaug Flis AS	993867039	S4	1	Våtromsarbeider, pipe og ildstedsarbeider
KTR	Majo Eigedom AS	986462929	S6	1	Våtrom
	Majo Eigedom AS	986462929	S6	1	Lufttetthet

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 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 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, ver venleg og referer til saknr.: 15/2745

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar 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 ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast 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 søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
- Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
- 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 i samsvar med H-13/04:

Kode	Skildring	Tal	Sum
6.1	Kartbasis	1	500
10.2.1	Basisgebyr bygg	1	13.700
10.2.9	Godkjenning ansvr sentral	8	8.000
	Godkjenning ansvr lokal	1	2.500
9.1.1	Dispensasjon (strandsone)	1	8.400
9.1.5	Dispensasjon (utnyttingsgrad)	1	8.400
	Totalt gebyr å betala		41.500

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 grunngjeven.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Aleksander Nævdal og Tonje H.
Aarland

Eidavegen 524 C 5993

OSTEREIDET

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS

Kvassnesveien 45 5914

ISDALSTØ