



Arkitektkontoret 21
Sandviksboder 5
5035 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/114 - 16/9129

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

Dato:
06.04.2016

Løyve til bruksendring og fasadeendring av bolig med ansvarsrett samt dispensasjon - gbnr 134/96 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 186/16

Tiltakshavar: Alejandro Garrido
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret 21
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon og søknad i eitt trinn for bruksendring av kjellar til bebuelig rom med eit nytt bad, overbygging av inngangsparti/VF i 2 etasjar, innreiing av eit nytt bad i 2. etasje samt eit takløft mot øst. Ombygginga gjev 15,5 m² BRA til eksisterande einebustad. Utnyttingsgrad er opplyst å vere 12,38% BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse. Tiltaket ligg nærmare senterlinjen av fylkesveg, FV565, enn 30 m. Einebustaden ligg ca. 17,25 m frå vegmidte Fv. 565.

Det vert elles vist til søknad mottatt 10.11.2015, med tilleggskommunikasjon mottatt den 14.01.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 12.01.2016, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Fråvik frå TEK 10, § 14 energikrav. Det må dokumenterast kva for nokon energikrav det søkast fråvik frå og samtidig må det begrunnast kvifor det søkast om fråvik.
2. Gjennomføringsplan må innsendast.



3. Fasadeteikninga mot sør er ikkje i samsvar med plantekning. Plantekning viser vindauge, mens fasadeteikning viser ikkje vindauge. Utan vindauge stillast det spørsmål om det er gode nok lysforhold for kjellaren, jf. TEK 10, § 13-12 Lys.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar den 14.01.2016.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.01.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato. I tillegg kommer 4 veker ekstra ventetid for uttale frå Statens Vegvesen.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafør det som i reguleringsplanen for reguleringsplanen RV 565 Hilland Alverstraumen, med planid plan 1263-25111999, og avsett til bustad.

Eigedomen er plassert innanfor byggjegrensen. Byggjegrensen er 30 m frå senterlinje av Fv. 565 [riksvegen]. Alle eksisterande bygningar inngår i planen, også dei som er plassert nærare enn 30 m. Eksisterande bustad, gbnr 134/96, er plassert nærare enn 30 m og inngår såleis i planen. Det vert vist til plan 1263-25111999 – Rv 565 Hilland Alverstraumen, § 2 Byggjeområde, punkt 2.1:

§2 BYGGJEOMRÅDE

- 2.1 I byggjeområde B2 kan det førast opp bustader med utnyttingsgrad-TU=25%. Byggjegrense er 30 m frå senterlinje av riksvegen, men alle eksisterande bygningar vil inngå i planen, og dei som ligg nærare enn 30 m.

Tiltaket medfører ikkje endring i avstandsføresegnene. Byggjelinja blir uforandra, jf. planen § 2.1. Ein endring på eksisterande bygg innanfor byggjegrensa er strid med planen.

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrense i arealplankartet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Situasjon

På eiendommen er det oppført enebolig. Boligen trenger oppgradering. Det er søkt om tilbygg mot vest i 2 etasjer og takløft mot øst. Videre søkes det bruksendring, av deler av kjeller, fra boder til oppholdsrom i eksisterende areal.

Avstand

Som det fremgår av situasjonskart overskrides allerede eksisterende bebyggelse avstand til FV 565. Området ligger innenfor gjeldende reguleringsplan 1263-25111999 og regulert til bolig selv om avstand er < 30 meter til midte RV.

Tiltaket medfører ikke reduksjon av allerede eksisterende avstand og derfor håper vi søknaden kan behandles etter § 2 punkt 2.1 i omsøkte tiltaket, og at fordelen anses som større enn ulempene ved innvilgning av dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonen er sendt på uttale til Statens vegvesen den 10.02.2016. Frist for uttale var 4 veker frå oversendinga. Det er ikkje kome uttale til søknaden.

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 16.06.2015.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

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.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå TEK 10 § 14-2 energikrav med slik begrunnelse:

1. Fravik fra TEK 10 § 14-2 energikrav

Husets oppvarming er vedovn og elektrisk.

Ved bruksendring fra kjeller til kjellerstue vil det legges varmekabler i gulv.

Nye vinduer vil monteres i kjeller, i nytt takløft og i omsøkt tilbygg i forbindelse med inngangsparti.

Nye elementer vil oppføres etter TEK 10 uten at dette vil medvirke til at dagens krav til energieffektivitet vil kunne oppnås for hele boligen og derfor denne søknad om fravik.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplanen er lagt ved søknaden.

Teikningar

Ansvarleg søkjar har retta opp fasadeteikningane slik at desse fremstår som korrekt og bekreftar at kjellaren har gode nok lysforhold:

3. Fasadetegningene

Fasadetegningene er nå rettet opp. *Vedlegg E-1, 3 og 4*

Terrassen på søyler, vil hindre tilfredsstillende lysinnfall for kjellerstue fra eksisterende vinduer mot syd. Av den grunn er eksisterende vindu mot øst senket med 20 cm (11x14) og i tillegg er vist ett nytt vindu sentrert mellom de 2 eksisterende. Slik vil tilfredsstillende lysflate tilfredsstillende for oppholdsrommet.

Det er bedt om fritak for nabovarslinga for endring av vindauge.

Avfallsplan

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

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 ulempane, 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 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 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket er i tråd med den eksisterande bruken av eigedomen. Vi vurderer søkjars bruksendring for einebustaden som god. Bruksendringa vil gje bustaden nødvendig oppgradering. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsøkte tiltaka kjem i konflikt med dei omsyna som byggegrensa skal ivareta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggegrense i arealplankartet.

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

Tekniske krav til byggverk

Fråvik frå TEK 10 § 14-2 energikrav.

I vurderinga ha kommunen særleg lagt vekt på at den delvis bruksendringa av den eldre bustaden ikkje er så omfattande at dagens krav til TEK 10 § 14-2 energikrav utløysast. Vi vurderer at det ikkje er nødvendig å oppfylle dagens energikrav for denne ombygginga.

Etter ei samla og konkret vurdering, finn kommunen å innvilge fritak frå TEK 10 § 14-2 energikrav.

Teikningar

Fasadeteikningane og tilfredstillande lysforhold for kjellaren leggast til grunn. Kommunen fritar søker for ny nabovarsling av vindauge, jf. pbl. § 21-3 annet ledd første punktum.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søker si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1. Godkjende ansvarsrettar går fram av vedtaket.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplanen for bruksendring og fasadeendring i samsvar med søknad motteken 10.11.2015.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.06.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf pbl § 21-10 og SAK 10 § 8-1.

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	Arkitektkontoret 21	983571093	S	1	Ansvarleg søkar
PRO	Arkitektkontoret 21	983571093	S	1	Arkitektur og brukbarhet
PRO	Vestlandske Byggservice AS	911801051	L	1	Grunn og betongarbeid
PRO	Vestlandske Byggservice AS	911801051	L	1	Byggteknikk, trekonstruksjon
UTF	Vestlandske Byggservice AS	911801051	L	1	Grunn og betongarbeid
UTF	Vestlandske Byggservice AS	911801051	L	1	Tømrer
PRO	Stendal VVS AS	980626180	S	1	Rørleggar
UTF	Stendal VVS AS	980626180	S	1	Rørleggar

*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 klaga over dette vedtaket.

Før det kan reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera 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.: 16/114

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 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 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 søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

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

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

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alejandro Garrido

Hillandsvegen 15 5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Arkitektkontoret 21

Sandviksboder 5 5035

BERGEN