



ADU Ingeniør Atle D. Utkilen
Postboks 75
5952

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/935 - 16/10650

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
12.05.2016

Løyve til riving og oppføring av tilbygg, samt legalisering tidlige tilbygg - gbnr 155/20 Monstad (Vollom)

Administrativt vedtak. Saknr: 209/16

Tiltakshavar: Thomas Rønn-Aar
Ansvarleg søkjar: ADU Ingeniør Atle D. Utkilen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav a og e

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande inngangsparti og oppføring nytt . Nytt tilbygg inneber i auke av bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 13 m² og bygd areal (BYA) ca. 16 m². Det er òg søkt om legalisering av tidlegare oppført tilbygg som er bygd større enn det det var søkt om. Legalisering inneber i auke av bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 14 m² og bygd areal (BYA) ca. 15 m².

Utnyttingsgrad er opplyst til 8.70 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i forbindelse med tiltaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplan.

Det vert elles vist til søknad motteke 11.03.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.03.16 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNFR.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen. Det krevst dispensasjon frå LNF-føremålet i planen, jf. pkt 5.6 og frå pkt. 1.20 som gjeld takvinkel på tilbygg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon

Søknaden gjelder dispensasjon ved tilbygg på eksisterende bolig. Det er 2 tilbygg og 2 ulike forhold:

- - nytt inngangsparti (planlagt bygd nå). **Takvinkel** - her søker vi om dispensasjon fra kommuneplan knytt krav om lik takvinkel med hovedbygg.
- - del av tidligere utvidelse utført 1989. **Energikrav** - Dette er arbeid som ble utført i 1989 og i samsvar med daværende krav. Knytt til at det ikke ble sendt inn endring av tilbygget, sendes det inn nå. Vi kan ikke se at det ble sendt inn til kommunen i 1989 slik den skulle ha vært. Vi søker om løyve til å nytte daværende krav for dette tilbygget - dvs dispensasjon fra tek 10 - kap 14 - Energi.

Takvinkel på nytt tilbygg/inngangsparti har ikke samme takvinkel som hovedbygget. Grunnen til dette er at det eksisterende tilbygg/inngangspartiet har mye mindre takvinkel enn hovedbygget. Dersom en skal bygg tilbygg med samme vinkel som hovedbygg vil en ikke få plass til takvindu på det eksisterende bad i 2. etasje. Nytt tilbygg er derfor planlagt med 27 grader takvinkel, og tilbygget er vurdert som harmonisk og underordna hovudbygg. At en samtidig får fjernet takoppløftet, bidrar vesentleg til at dette blir et god helskaps uttrykk.

Og (henta frå arkivert sak 16/206):

Boligen er ein eksisterande bolig som skal renoverast/byggjast opp att innvendig etter brann. Store delar av boligen består av gamle tømmerveggar som er kledd utvendig. Det skal setjast inn nye vinduer i boligen for å betre varmetapet.

TEK 10 vil bli fylgt så langt det går an.

Boligen har i dag eit tilbygg på ca.6 m². Kunden ønskjer å rive det og byggje eit nytt tilbygg på 22 m² altså ein økning på 16 m².

Tilbygget vil romme 1 stk toalettrom og inngangsparti/vindfang. Dette for å få eit bedre inngangsparti og lettere tilkomst til toalettet (same etasje som stuen).

Dette er eit eksisterande toalett som blir flytta fra kjøkkendelen, som ligg ein halv etasje lavere.

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.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.12.15 (arkivert i sak 16/206)

Terrenghandsaming

Tiltaket tilpassast eksisterande 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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.

Det er søkt om fravik frå TEK10 når det gjeldt den delen av tiltaket som omhandlar legalisering av tidlegare oppført tilbygg.

Søkar har kome med følgjande informasjon for søknad om fravik:

Fravik fra TEK 10 - energikrav er kytt til tak, vegger og gulv i utvidelse fra 1989 som en ønsker kan være slik det ble bygget i 1989 med 15 cm isolasjon i vegger og 20 cm i yttertak.

Nytt tilbygg blir bygget med dagens krav til isolasjon.

Arbeidene er planlagt gjort samtidige med reparasjon etter brann i boligen. Reparasjon etter brann omhandler bare utskifting av overflater og anses ikke som søknadspliktig.

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 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.

Det vart først søkt om tiltaket i sak 16/206. Denne saka vart arkivert uhandsama , men det vart seinare likevel sendt inn tilleggsopplysningar i saka. Framfor å sende saka i retur nok ein gong valgte kommunen å registrere saka og sjå begge innsendingane i sammanheng. Ein av manglane i søknad arkivert som sak 16/206 var at det ikkje var søkt om dispensasjon frå punkt 1.20 i kommuneplanen for Lindås kommune.

I søknad arkivert i sak 16/206 vart det søkt om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen når det gjeld LNF-føremål. I søknad registrert med saknr. 16/935 er det søkt om dispensasjon frå pkt. 1.20 i same plan når det gjeld takvinkel på tilbygg som ikkje har same takvinkel som hovudbygg.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at søker har vurdert at tilbygget vert harmonisk og underordna hovudbygg. Fjerning av eksisterande takoppøft vil ifølge søker gje eit godt heilskapsintrykk. Når det gjeld dispensasjon frå LNF-føremålet ser ein at tiltaket ikkje vil ha noko betydning for LNF-føremålet. Tiltaket gjeld riving av tilbygg og oppføring av nytt som er noko større, men likevel ligg på ein eigedom der det allereie er etablert bustad. Tiltaket kjem inn under pkt 5.6, mindre tiltak på eksisterande bustadeigedomar og er innanfor grensene fastsett i planen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå punkt 1.20 og 5.6 i arealdelen av kommuneplanen for Lindås kommune. 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

Nabomerknad

Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1. Innsendt gjennomføringsplan datert 02.03.16 og innsendte erklæringar leggest til grunn som ansvarsområder og ansvarsrettar for tiltaket.

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.

Vurdering av fråvik for tekniske krav til byggverk

Fråviket gjeld tidlegare etablert tilbygg som vart bygd større enn kva som opprinneleg vart godkjend. Når det no søkaste om legalisering av tilbygg kjem tiltaket inn under forskriftskrav i TEK10 og tilfredstiller ikkje krava til bygging.

Med heimel i pbl §31-2 4.ledd kan kommunen gje tillatelse til tiltak også når det ikkje er mogleg å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom ombyggingen er forsvarlig og

nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen har vurdert søknad om fråvik og godkjenner fråvik slik det er skissert i søknaden.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen pkt. 1.20 og 5.6 for oppføring av tilbygg til bustad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og e vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for riving og oppføring av tilbygg, fasadeendring og legalisering av tidlegare oppført tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.12.15 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Fasadeendring gjeld tiltak opplyst i søknad datert 11.03.16
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.

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.: 16/935

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Thommas Rønn-Aar

Lurevegen 213

5912

SEIM

Mottakarar:

ADU Ingeniør Atle D. Utkilen

Postboks 75

5952