



Hindenes Hus AS
Pb. 3
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1253 - 16/19258

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

Dato:
05.07.2016

Løyve til oppføring av balkong - gbnr 217/7 Romarheim

Administrativt vedtak. Saknr: 343/16

Tiltakshavar: Arne Skår
Ansvarleg søkjar: Hindenes Hus AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av balkong med bygd areal (BYA) ca. 68 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,04 % BYA.

Søknaden omfattar òg naudsynt grunn- og terrengarbeid for etablering balkongen. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.04.16 og supplert 24.05.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 03.05.16. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 24.05.16. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 14.06.16.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNFR. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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 balkongen er vist på situasjonsplan datert 11.02.16.
På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 22 meter.
Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.
Avstand til offentleg veg er ca. 35 nmeter.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Viser til brev av 03.05.2016 der de etterlyser fasadetegninger i byggesak.
Oversender herved tegninger som etterspurt. E1 – E3 gammel situasjon.
E4- E6 ny situasjon. På ny situasjonen er det bare tegnet inn rekkverksstolper fordi byggherre er usikker på om hva som blir finest estetisk, liggende eller stående rekkverksbord, profilert eller slett. Det skal ikke brukes glass.

Orientering:

Trapp som er her i dag er lite brukt. En balkong som omsøkt vil gjøre uteplassen mer brukervennlig, også med tanke på alderdom. Etter vårt syn vil en balkong også gi en finere fasade på boligen

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.

Andre opplysningar

Balkongen vil føre til vesentleg reduksjon av dagslys inn vinduer i kjellaretasje. Søkjar har oppgitt følgande:

Kjeller i huset blir bare brukt som lager. At det vil bli mindre dagslys inn vinduene pga. av balkong vil ikke ha noen betydning.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltak på gamle bygningar

Bygget er registrert i SEFRAK register som bygning frå før 1900. Kommunen si vurdering er at bygningen ikkje har lokal kulturhistorisk verdi som tilseier særleg vern av bygningen. Kommunen har gjort ei vurdering av kulturhistorisk interesse på bygningen utover lokal verdi og finn ikkje grunn til å sende saka vidare til fylkeskommunen for vurdering.

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

Kommunen legg søkar sine opplysningar om at kjellar kun vert nytta som lager til grunn. Reduksjon av dagslys til kjellarvindaug er såleis ikkje relevant då kjellar ikkje vert nytta til opphald.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av balkong på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.02.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Mynde

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

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, referer til saknr.: 16/1253

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 før 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arne Skår

Romarheimsneset 5994
8

VIKANES

Mottakarar:

Hindenes Hus AS

Pb. 3 5993

OSTEREIDET