



Theo Simic
Litlevika 43
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2272 - 16/26651

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

Dato:
27.09.2016

Løyve til tiltak uten ansvarsrett gbnr 185/239

Administrativt vedtak. Saknr: 466/16

Tiltakshavar: Theo Simic
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (PBL.) § 20-2

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving og oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 41 m² og bygd areal (BYA) ca. 45 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 45 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Felt H Knarvik for grad av utnytting.

På innsendt situasjonsplan er det òg skissa inn ein ark ved inngangsparti i same farge som garasje. Det går ikkje fram av søknaden at det søkast om endring/oppføring av nytt inngangspart. Denne arken er difor ikkje omfatta av denne søknaden.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.07.16. Det refererast òg til innsendt dokumentasjon i sak 16/1197

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.07.16 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (PBL.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt H Knarvik / 1263-05051981 er definert som bustad .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan 0,25 av samla areal på tomten.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå grad av utnytting.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Eiendommen er regulert til boligformål:

Felt H Knarvik Plan-ID 1263-05051981

Ettersom det forligger bestemmelser i om utnyttingsgrad

Det omsøkte tiltak på eiendommen er således avhengig av dispensasjon.

Eiendommen har en utnyttelsegrad i dag på BRA 41 % av tomtearealet, med tilbygg vil ny utnyttelsegrad for eiendommen bli BRA 43 %

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Saken gjelder søknad om dispensasjon knyttet til oppføring av garasje som er bygget sammen med bolig, på ovennevnte eiendom.

Garasje er i dag at den krever betydelig oppgradering/rehabilitering. Garasjen er sammen bygget med boligen

I forbindelse med rehabilitering, ønsker tiltakshaver å utvide garasjen, med disponibelt loftspan, slik at oppevaring av hageredskaper og seile utstyr for båt på vinterstid

Utvidelse av garasje som omsøkt er bredde vil økes fra 4,2 m til 5,0 m som utgjør 5,25 m² mer BYA i forhold til nåverende garasje., lengde på garasjen er som tidligere 9,0 meter

Nabo har gitt erklæring (som følger søknad til vedtaket) om å bygge yttervegg inn mot hennes grense som vist på situasjonskart.

Planlagt tiltak vil føre til en mer tjenelig garasje for den aktivitet som familien har i dag

Slik tiltaket er omsøkt her, tilfredstille kriteriene for for at det kan vurderes å gi dispensasjon.

En gjennomføring av tiltaket, slik det er planlagt, vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for boligområdet, eller i konflikt med allmennhetens interesser.

Naboene er varslet jfr. Pbl.§21-3 nabovarsel

Se kvittering for nabovarsling og opplysninger gitt i nabovarsel.

Slik garasje blir utvidet som vist på tegning og situasjonsplan, vil uteareal og gjesteparkering ivaretatt.

Det vil ikke være til ulempe for omliggende tomter for sol og utsikts forhold.

Dispensasjons søknaden anses som at fordelene er større enn ulempene i en samlet vurdering.

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 11.02.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,1 meter. Eigar av gnr. 185 bnr. 238 har i dokument datert 11.06.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 7 meter.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med PBL. § 27-4. Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering/garasjeplassering og avkjørsle. 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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.

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 ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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 ikkje inneber ei vesentleg endring frå dagens situasjon. Eigedommen er allereie bygd ut med BYA på ca. 42 %. Tiltaket omfattar naudsynt riving av eksisterande garasje som er opplyst å vere i dårleg stand. Ved oppføring av ny garasje er det funne hensiktsmessig å utvide bredde med 0,8 meter. Lengde på garasje vert uendra. Slik kommunen oppfatar eigedommen må den betraktast som maksimalt utnytta og det kan ikkje påreknast ytterlegare utnytting. Kommunen meiner likevel at vedlikehald av eksisterande byggverk må akseptast og finn difor rom for å tillate ei mindre utviding for å sikre at garasje vert hensiktsmessig oppgradert.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplan for Felt H Knarvik er oppfylt.

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 reguleringsplan Felt H Knarvik for riving og oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 b vert det gjeve løyve til tiltak for riving og oppføring av garasje 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 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.

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.: 16/2272

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Theo Simic

Litlevika 43

5914

ISDALSTØ