



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3628 - 16/34137

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
21.12.2016

Løyve til dispensasjon og løyve til tilbygg - gbnr 125/56 Kjeilen

Administrativt vedtak. Saknr: 596/16

Tiltakshavar: Odd Helge Solberg
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 54,70 m² og bygd areal (BYA) vert uforandra. Utnyttingsgrad er opplyst til 24,53 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn 6.9 i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.11.2016 og supplert 28.11.2016.

Saka vart supplert med søknad om dispensasjon i frå krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel er definert som LNF-spredd bustadbygging, herunder SB-1.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 6.9 i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan.



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Plankravet skal sikre at bruk av areal, bruk av bygningar og utbygging av eigedomar, blir vurdert grundig, heilskapleg og overordna, slik at omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad blir ivareteke.

I denne saka vil vi vise at ein plan ikkje medfører eit betre avgjerslegrunnlag enn det ein har i dag.

For det første vil påbygget ikkje ha innverknad på andre enn dei som er direkte råka, nemleg naboane. Omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad blir her ivareteke gjennom nabovarsling. Naboane har ikkje kome med merknadar til tiltaket og har ikkje på anna måte ytra ovanfor tiltakshavar at dei ikkje ynskjer tiltaket gjennomført. Dette er også bakgrunnen for at ein no ikkje nabovarslar dispensasjonen, i tråd med Pbl. § 21-3 andre ledd.

For det andre viser vi til at eigedomen frå før er bygd ut. Einebustad med garasje og svømmebasseng eksisterer per i dag. Infrastruktur er dermed allereie på plass. Tiltaket fører ikkje til endringar verken i VA-situasjon eller tilkomst. Eigedomen ligg ikkje på areal som trengs til andre formål, til dømes næring, offentlege formål, allmennyttige formål eller grøne formål. Tiltaket er i tråd med formålet. Då det er eit påbygg skal det berre nytte det arealet som allereie er nytta til bustad.

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 16.11.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca 7,73 meter. Eigar av gnr.

Avstand til offentleg midtveg er opplyst å vere ca 21,3 meter. Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 7,08.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket er knytta til privat vassverk og privat avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket medfører ikkje endring av avkøyrsløse, prakering eller tilkomst.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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:

Nytt planlagd påbygg vert opphaldsareal og får store vindaugsflater mot søraust og sørvest som slepp inn godt med ljøs. Som forrige påbygg (som vart revet) er også det nye teikna over underetasjen i søraust, men er forma som ein naturleg forlenging av bustaden der valmtaket likeeins er forlenga med same form og takvinkel som det eksisterande. Taket er i tillegg trekt noko lenger ut frå gavlveggen for å gje den verutsatte gavlveggen i sørvest betre skydd mot ver og vind. På sørvestlig ende/hjørne av fasade/ langvegg er det ein femkanta/rund karnapp som i dag har ein noko unaturleg og usymmetrisk plassering i enden av langveggen (etter at påbygg vart revet).

Ved å tilføre bustaden eit påbygg på gavlveggen i søraust igjen gjev dette bustaden ein meir symmetrisk og harmonisk utsjånad, både i høve til underetasjen og ved at karnappen får ein meir sentrert og naturleg plassering på langveggen mot sørvest. Også samla sett er påbygget utforma slik at heilhetsinntrykket av bustaden no framstår som eit harmonisk og heilt bygg.

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.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga har administrasjonen lagt vekt på at det allereie vart gjeve løyve til eit tilbygg til bustaden den 03.02.2010. Dette vart krevd reve, og det søkjast no om eit nytt tilbygg med same bruksområde men med ny utforming.

Det er ikkje gjort nokon endringar i området som tilseie ei annerleies vurdering enn det opphavlege løyve. Det er kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad som gjeld for dette området. Tomta ligg innafør feltet SB-1, altså spreidd bustadbygging.

I punkt 6.9 i planen går det fram at «På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak (PBL2009 § 20-2 bokstav

a) utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg, som høyrer til bustaden/tunet.

Heimel: PBL §11-11 nr. 2.».

I dette ligg at planen opner opp for tiltak på tomter som allereie er etablert med bustader, men at desse skal vere mindre tiltak for å sikre at formålet, her spreidd bustadbygging vert ivaretatt. «Mindre tiltak» vil vere tilbygg til bustad som er mindre enn 50 m².

Omsøkte tiltak er 54,7 m² BRA. Som eit utgangspunkt skal det utarbeidast reguleringsplan, dette for å sikre ei god utvikling av heile SB-1. Ei større del av SB-1 kan vere aktuell å frådele til fleire mindre bustadtomter, og dette talar for utarbeiding av reguleringsplan.

Samstundes er det omsøkte tiltaket kun 4 m² over det ein vil vurdere som mindre tiltak, og det må difor vurderast om det er rimeleg å krevje reguleringsplan for eit mindre avvik.

Administrasjonen finn at omsøkte tiltak ikkje er i strid med planformålet, og vil ikkje føre til ei uheldig utvikling av SB-1 sett under eit. Sett i samanheng med at det frå før er gjeve dispensasjon til tilbygg på tomta, vil det vere urimeleg å krevje reguleringsplan for tilsvarande tilbygg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå punkt 6.9 i kommunedelplanen er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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

Omsøkte tiltak innordner seg eksisterande bustad i større grad enn opphavlege tilbygg. Det vil kun vere ei mønehøgde som gjer at bustaden harmonerer bra i landskapet. Takform og tilbyggets form er i samsvar med rundtliggende bustader, og innordner seg området på ein god måte.

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 § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pkt 6.9 i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad, vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) på 54,70 m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.11.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket kan ikkje takast i bruk før det ligg føre løyve til mellombels bruksløyve/ferdigattest
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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.: 16/3628

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

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Odd Helge Solberg

Postboks 7310 5020
Keilegavlsvegen 46 5953

BERGEN
FONNES

Mottakarar:
Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOSSEN