



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/357 - 17/13821

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

Dato:
19.05.2017

Løyve til oppføring av tilbygg, hovedombygging av eksisterande bustad - gbnr 139/48 Tveiten nedre

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Cato Gausvik
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner 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 og hovedombygging av eksisterande bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 261 m² og bygd areal (BYA) ca. 171 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 34 % BRA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen for Knarvik og Alversund.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.01.17.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfristen er 12 veker. I tillegg kjem inntil 4 veker der saka på sendast til uttale frå andre partar.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik - Alversund er avsett til LNF føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



Eiendommen som det planlegges tiltak på ligger i enden av en blindvei. Som man kan se på bilde i toppen så ligger huset i et hjørne på skoggrensen og vil ikke føre til noe ytterligere sjenanse for formålet Landbruk og fritid.

Planlagt tilbygg er å anse som en forlengelse av eksisterende bygging og vil derfor beholde samme stilen som tidligere.

Vi vil bruke liggende tre kledning og betongtakstein.

Tak formen vil bli saltak med 23 grader uten vinkler/arker

Møne og gesims høyde blir den samme som dagens situasjons.

Området er regulert til LNF med funksjonell strand sone.

Planlagt tiltak vil ikke komme i ytterligere strid med dette formålet.

Bygningen har en avstand til Alver strømmen med ca 130m og vil ikke komme nærmere en dette med planlagt tilbygg.

Vi søker også om dispensasjon for oppføring av garasje. Søknad om igangsetting for garasje vil komme i egen søknad.

Garasje planlegges i samme byggeskikk som huset.

Plassering på garasje er valgt med tanke på bruk og opphold på eiendommen.

Denne plasseringen vil ikke komme ytterligere i strid med landbruk da den ligger i nord-øst hjørnet av tomten helt inntil en bratt skråning mot «Storhøyen».

Planlagt tiltak vil ikke komme til sjenanse eller ytterligere konflikt med naboer, landbruk, eller omsyn til funksjonell strand sone. Etter gjennomført tiltak så vil bygningen framstå bedre en dagens situasjon.

I forhold til utnyttelse så er denne noe høy, men i dette området så vil ikke dette ha noe betydning da det er godt med luft og plass på alle sider.

Vi kan ikke se noen negative sider ved å gi dispensasjon i denne saken og håper på positivt vedtak.

Uttale frå anna styresmakt

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det er ikkje motteke uttale i saka.

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 22.12.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand for nytt tilbygg til nabogrense vist til å vere 4,2meter.

På situasjonsplanen er minsteavstand for garasje til nabogrense vist til å vere 1,2 meter og 2,5 meter.

Eigar av gnr. 139 bnr. 2 har i dokument datert 26.01.17 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 139 bnr. 8 har i dokument datert 25.01.17 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er ikkje opplyst, men er ikkje relevant på grunn av stor avstand.

Kotehøgder er ikkje oppgjeve, men skal tilpassast eksisterande bygning.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.
Eigedommen har frå før kommunalt vatn og privat avløp

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.
Eigedommen har frå før tinglyst rett til adkomst

Terrenghandsaming

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

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.

Det er søkt om fråvik frå TEK 10 for følgjande punkt:

- Energi – U-verdi i kjellaretasje
- Miljø og Helse – Radon førebyggjande tiltak i eksisterande del av huset.

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 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 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 av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld tilbygg/ombygging av eksisterande bustad. Eksisterande hus er godkjent som bustad og tiltaket omfattar tilbygg og ombygging

for å oppgradere bustad til nyare standard og funksjonalitet. Sidan eigedommen allereie er bebygd kan kommunen ikkje sjå at landbruksinteressene vert negativt råka ved at det vert gjeve løyve til ombygging av eksisterande bustad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen for Knarvik og Alversund 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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre avtalar for bygging nærare nabogrense enn 4 meter og tinglyst rett til adkomst.

Nabomerknad

Ingen merknader

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 arealføremålet i kommunedelplanen for oppføring av tilbygg, ombygging av bustad og oppføring av garasje

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 og garasje og ombygging av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.12.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det må sendast inn eigen søknad om igangsetting for garasje. Ved søknad om igangsetting for oppføring av garasje må det ligge føre komplette teikningar av tiltaket.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen ved søknad om ferdigattest.

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.: 17/357

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:

| | | | |
|--------------------------|---------------|------|----------|
| Cato Gausvik | Isdal 17 | 5916 | ISDALSTØ |
| Fylkesmannen i Hordaland | Postboks 7310 | 5020 | Bergen |

Mottakarar:

| | | | |
|-----------------------|---------|------|----------|
| Villanger & Sønner AS | KNARVIK | 5914 | ISDALSTØ |
|-----------------------|---------|------|----------|