



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/210 - 17/14514

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

Dato:
18.05.2017

Rammeløyve for oppføring av svalgang - gbnr 188/281 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 227/17

Tiltakshavar: Lyngmarka borettslag v/Julian Jakobsen
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 svalgang med bygd areal (BYA) ca. 146 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 27,1 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid som er direkte tilknytta tilbygget. Tiltaket omfattar og riving av mindre uthus på aust-sida av bygget. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for felt B (plan id 1263 196701).

Det vert elles vist til søknad motteken 19.01.17 og supplert 03.04.17 og 15.05.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 31.03.17 og 05.05.17. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 03.04.17 og 15.05.17. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for felt B (plan id 1263 196701) er definert som bustad .

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Tiltaket består i oppføring av tilbygg i form av svalgang. Tiltakshaver er Lyngmarka Borettslag.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er Reguleringsplan for felt B, bustadfelt i knarvikområdet (planid: 1263 196701). Av planens § 1 andre ledd fremgår det at bygningene ikke kan komme nærmere nabogrense enn 5 meter.

Tilbygget kommer på det nærmeste 3,6 meter fra eiendomsgrensen. Som følge av dette søkes det dispensasjon.

Grunner for å gi dispensasjon

Bakgrunnen for å innta byggegrensene i plankart begrunnes blant annet med at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se blant annet Direktoratets veileder til SAK10 § 6-3.

Vi vil hevde at disse hensyn ikke blir tilsidesatt i denne saken. For det første vil ikke tilbygget medføre redusert lys/luft eller åpenhet mellom bygg. Det nærmeste bygget er 13,4 meter fra tilbygget.

Det skal også nevnes at det kun er deler av tilbygget som overskrider byggegrensen. På det meste er man kun ca. 1,4 meter utenfor byggegrensen.

Et annet poeng er at tilbygget, hovedsakelig, skal føres opp på fasade nord. De delene av tilbygget som overskrider byggegrensen grenser mot en skjæring. Det er med andre ord ingen naboer som blir negativt berørt av tiltaket.

Fordelene er at borettslaget får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Ved å legge til rette for en svalgang vil man bidra til å øke eiendommens nyttebarhet ved at hver leilighet nå kan ha en direkte tilkomst, uten å gå veien om en felles trappeoppgang. Vi ser ingen nevneverdige ulemper i denne saken. Fordelene må derfor sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå brannvernmyndighet i Lindås den 05.05.17:

Kommentar til tilkomst rundt bygget:

Det vil etter svalgangen er komen på plass ikkje bli mulig for brannvernet sine kjøretøy å komme til på den siden som inngangene til leilighetene er. Løsningen vil bli akseptert dersom følgende krav vert ivaretatt.

- Det må sikres oppstillingsplass for brannbil på begge sider av bygget. Denne må til enhver tid være tilgjengelig.
- Løsningene angående lengder og avstander til trapper i svalgang må dokumenterast betre.

Avstanden mellom rømningstrappene i svalgangen er mer enn 60 meter. Dette er lengre enn preakseptert ytelse i TEK. I brannkonseptet er det ikkje stilt krav til brannsikring av midterste trapp.

Brannvernet forutsetter ellers at krav i TEK er ivaretatt når det gjelder sikkerhet ved rømning i svalgang.

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 03.04.17.

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 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 samheng 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 overskridinga av byggegrensa gjeld eit begrensa område. Tiltaket gjeld eit tilbygg til eksisterande byggverk og det let seg difor ikkje gjere å endre på plassering. Det er elles god avstand til nærmaste bygning og tiltaket vil få lite innvirkning for omgivnadene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot nabogrense for tiltak slik det går fram av situasjonsplan 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

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 byggegrense i reguleringsplan for oppføring av svalgang.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak rammeløyve for oppføring av svalgang på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.04.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Det må sikrast oppstillingsplass for brannbil på begge sider av bygget som til ei kvar tid må være tilgjengeleg**

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.: 17/210

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:

Lyngmarka Borettslag

Strandv 2-64

5914

ISDALSTØ

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN