



Bergen Arkitektkontor AS
2. etg Frydenbølien 17-19
5056 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/1244 - 17/19223

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik

EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:

30.06.2017

Dispensasjon og løyve til påbygg til einebustad - gbnr 182/8 Gausereid

Administrativt vedtak. Saknr: 300/17

Tiltakshavar: Stig Solberg

Ansvarleg søkjar: Bergen Arkitektkontor 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 påbygg til eksisterande bustadhus på eigedom gbnr. 182/8. Søknaden omfattar riving av eksisterande loft og oppføring av nytt 2 plan. Samla bruksareal (BRA) etter gjennomført tiltak er opplyst til å vere om lag 90,7 m² og bygd areal (BYA) vert uendra som følge av omsøkt tiltak.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for 2011-2023 samt frå § 5.5 i KPA.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.04.17 og supplert 08.05.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 08.05.17. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 08.05.17.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden og søknaden har vore på høyring. Fristen er 02.08.17.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. KPA har for område avsett til LNF-føremål ei byggegrense på 50 meter jf. KPA § 5.5.

Dispensasjon

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



Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande KPA samt frå byggeforbodet langs vassdrag heimla i KPA § 5.5.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving, søknad datert 10.04.17, revidert 08.05.17:

Det søkes med dette om dispensasjon fra Arealdelen av kommuneplanen 2011 – 2023, §5.5. Etter pbl § 1-6 første ledd kan ikke andre tiltak enn fasadeendring nærmere enn 50 meter til vassdrag iverksettes. Det søkes også om dispensasjon fra LNF-formålet i KPA 2011-2023 for gjennomføring av tiltak.

Tiltakshavers bolig, som er oppført i 1966, er bygd ca 7 meter fra vassdraget Storavatnet. Bygningens 2. etasje er i dag dårlig stand, med lav takhøyde som gjør etasjen dårlig egnet til å bruke til boformål. Boligens tak har på den ene siden et lite takoppløft midt på taket og på motsatt side et tilbygg med saltak, som innebærer upraktiske takvinkler. Per dags dato er det i tillegg oppdaget lekkasje fra taket noe som krever utbedring. Boligens 1. etasje er i nylig tid oppgradert med nytt bad, kjøkken og stue. Hele boligens fasade er også i nyere tid etterisolert og fått ny kledning.

Huset er overtatt fra familien og det er tiltakshavers ønske og fremdeles bo i boligen. Det er imidlertid helt vesentlig å oppgradere 2. etasjen for å tilpasse boligen til dagens behov slik at tiltakshaver kan bli boende her i lang tid fremover. Det planlegges en oppgradering av denne etasjen i form av påbygg med flatt tak. Hele etasjen inkludert tak rives for å få en best mulig ny etasje. Boligen har i dag en BRA på 73m², sett i forhold til enebolig oppført i dag som har BRA 150-200 m² er dette meget lite og vil med oppgradering få ny BRA på 91m²

Nytt tiltak vil ikke bygges nærmere Storavatnet enn byggets avstand er i dag og BYA overstiger ikke 20 % utnyttelse. Målt fra planert terreng vil ny gesimshøyde bli 6 m, alt i henhold til retningslinjer i KPA.

Påbygget blir en oppgradering av boligens areal på en måte som unngår at dagens fotavtrykk forandres, men boligens kvalitet heves betraktelig. En full etasje med rom av gode kvaliteter erstatter dagens upraktiske loft.

Det vises til § 5.6 i KPA som sier at det kan gis dispensasjon for mindre tiltak etter pbl §20-2. Det er allerede beskrevet at BYA ikke vil overstige 20 % og gesimshøyde er innenfor 6m. På grunn av dagens befatning i husets loftsetasje samt lite BRA i 1. etasje er fordelene klart større enn ulempene i dette tilfellet. Tiltaket vil ikke ha større påvirkning på LNF-området enn slik det er på nåværende tidspunkt når det gjelder påvirkning på helse, miljø eller tilgjengelighet. Det søkes om et relativt lite tiltak med oversiktlige og små konsekvenser for risiko og sårbarhet.

Vi håper på positiv behandling av dispensasjonssøknaden. Skulle det være behov for flere opplysninger, ta kontakt på telefon 90730941.

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til dokumenta i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart 02.05.17 sendt til lokale og regionale mynde for uttale. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga, datert 10.05.17: Eigedommen det er søkt på er ein bustadeigedom, som ligg på eit nes i Storvatnet.

Bygging på dette arealet om det er i høgda eller breidda vil ikkje ha konsekvensar for landbruks drift i området.

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 24.03.17.
Avstand til offentlig veg er over 15 meter. Topp gesims er opplyst til kote + 30,34.

Tilkomst, avkøyrsløse, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser bygningsplassering, tiltaket omfattar eit påbygg det er ikkje søkt om terrengendringar på egedomen.

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 søker 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.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 ulempene, 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.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i KPA samt frå § 5.5 byggeforbodet langs vassdrag på 50 meter gjeve i KPA.

Det omsøkte tiltaket er eit påbygg til eksisterande einebustad på eigedom gbnr. 182/8 ved Storavatnet. Tiltaket fører ikkje til auke i tal bueiningar og heller ikkje til endring av etablert bruk av eigedomen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på uttale frå Landbruksavdelinga. Tiltaket gjeld påbygg til eksisterande einebustad og vil ikkje vere til hinder for landbruket, vidare vert det vurdert at tiltaket ikkje fører til yttarlegare privatisering av strandsona langs vassdraget Storavatnet. Tiltaket legg ikkje yttarlegare beslag på dyrka eller dyrkbar mark. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og § 5.5 i kommuneplanen sin arealdel er tilstade. Ein finn at omsyna reglane det vert dispensert frå skal i vareta, ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av tiltaket.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande 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 LNF-føremålet og § 5.5 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppføring av påbygg til eksisterande einebustad på eigedom gbnr. 182/8.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande loftsetasje samt oppføring av ny 2.etasje på bustad på eigedom gbnr. 182/8. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.03.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.**

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.: 17/1244

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bergen Arkitektkontor AS	2. etg Frydenbølien 17-19	5056	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Stig Solberg	Vassbygdvegen 198	5912	SEIM
Stig Solberg	Vassbygdvegen 198	5912	SEIM

Mottakarar:

Bergen Arkitektkontor AS	2. etg Frydenbølien 17-19	5056	BERGEN
--------------------------	---------------------------	------	--------