



Byggmester Skare AS
Skare
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2287 - 17/30436

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
24.10.2017

Løyve til etablering av tilbygg til bustad - gbnr 137/127 Alver

Administrativt vedtak. **Saknr: 483/17**
Tiltakshavar: Bjørnar Kleiveland Vatnøy
Ansvarleg søkjar: Byggmester Skare 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 med samla bygd areal (BYA) opplyst til å vere om lag 62 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 31,77 % BYA. Vidare er det søkt om riving av to uthus på eigedomen.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med tilbygga og riving av 2 stk uthus. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.07.17 og supplert 17.10.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 25.09.17. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 17.10.17. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 07.11.17.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund er definert som bustadforemål.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund med slik grunngeving:



I h.t. Lov om planlegging og byggesaksbehandling
av 27.juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest
ved lov 08.mai 2009 nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juli 2009
søkes det herved om dispensasjon fra krav i kommuneplan
om utarbeidelse av reguleringsplan i
områder hvor det ikke er reguleringsplan.

Eiendommen er i dag bebygget med bolig, 2 garasje og 2 mindre uthus.

Det prosjekterte på-/ og tilbygg vil **ikke** endre strøkets
eller områdets karakter - eller bruk
De to mindre uthus/hagestue søkes revet.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 137/53 ved epost av 19.07.17:

Viser til mottatt nabovarsel fra Gnr 137 Bnr 127 og gnr 137 bnr 348.
som grenser til min eiendom Gnr 137 Bnr 53.

Søkt Tiltakshaver : Bjørnar Kleivedal Vatnøy
Påbygg, Tilbygg.

Som eier av Gnr 137 Bnr 53, gnr 137 Bnr 44 og Gnr 137 Bnr 50
har vi tinglyst gangvei rett over Gnr 137 Bnr 127 og Gnr 137 Bnr 348.

Slik utformingen av tilbygget er formet som skisse, ser det ut som trappenedgang, på sør-øst
siden av huset nå skal settes ut av funksjon, og dermed redusere vår tilkomst til våre sjø-
eiendommer.

Selve utforming av tilbygg / påbygg har vi ingen kommentar til., annet en vi må få tilvist en
annen tilkomst til sjø.

Vi har i dag en tinglyst rett til å gå inn på Gnr 137 Bnr 348, og videre inn på gnr 137 Bnr 127.
og videre inn på stien, mellom Liv Ones sin eiendom , og Kubbaleitet 14, videre nedover til
sjø. til Gnr 137 Bnr 44, og 50 .

Det hadde vært fint om vi kunne få laget en plan , på hvor vår tilkomst skal være etter at
tilbygg er satt opp..

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved epost datert 20.07.17. Tiltakshavar opplyser kommunen og
heimelshavar av gbnr. 137/53 om følgjande:

Viser til mottatt merknad fra eiere av gnr 137 bnr 53, 44 og 50, vedrørende gangrett over Gnr 137 Bnr 348 og 127.

Kommentar til merknad:

Slik det praktiseres i dag så brukes gangretten ved å gå ned vei langs gnr 137/bnr 348 og 127 og inn på bnr 127 for så å
gå langs eiendommen og inn på sti mot sjø (se vedlagt tegning på kart, vedlegg 1.) Men for å ivareta eiere av gnr
137/53, 44 og 50 sine tinglyste rettigheter så må det sies at det i dag er to muligheter for fremkommelighet fra øverste
del av eiendom 137/348 og 127 og ned til sti som fører videre til sjø. En mulighet er som nevnt, via en trapp på søstøst
side av enebolig. En annen mulighet er via trapp på nordvest siden av enebolig. Selv om vi endrer for
fremkommelighet på sør-øst side av enebolig er der fortsatt muligheter for fremkommelighet gjennom våre
eiendommer og frem til sti mot sjø.

Vedlegg 1:



Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.01.17

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3 meter. Eigar av gbnr.: 137/156 seksjonsnr. 1 og 2 har i dokument dagsett 18.07.17 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3 meter frå nabogrensa. Erklæringane er ikkje datert.

Avstand til offentleg veg er i vårt kartsystem Gemini målt til å vere over 15 meter.

Tiltaket si høgdeplassering er underordna eksisterande bustad på eigedomen.

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

Ut i frå opplysningar gjeve i søknad fører ikkje til endra/auka bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, garasjeplassering og avkøyrsløse.

Visuelle kvalitetar

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

Det prosjekterte på-/ og tilbygg vil ikke endre strøkets

eller området karakter - eller bruk

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

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggteknisk forskrift, TEK 10, jf pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i

- § 14-1: Generelle krav om energi

Det er opplyst at:

Tilbyggets isolasjon i vegger og tak vil tilfredstille TEK10's krav.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2: For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert gjeve dispensasjon frå, ikkje verta vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggest 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 leggest særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setta vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må ligga innafør 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.

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Knarvik-Alverstraumen. Som det går fram av epost-dialog mellom tiltakshavar og kommunen datert 05.01.17 så er det i punkt 2.4 i kommunedelplanen gjeve unntak frå reguleringskravet under visse føresetnader:

2.4. Byggeområde utan krav til reguleringsplan

Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande:

Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum.

Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført.

Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og naboTomtar.

Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ei buening skal det vera eige kjøkken og bad).

Plan- og bygningslova § 20-4, 2.ledd punkt a og b.

Tiltaket er ut i frå opplysningar gjeve i søknad vurdert å vere i samsvar med § 2.4 i føresegna til kommunedelplanen for Knarvik-Alversund. Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen.

Tekniske krav til byggverk

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg, tilbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylla dei.

Rettleiinga VTEK 10 tek for seg diverse energikrav som ikkje let seg gjennomføra av praktiske og økonomiske årsaker, og som det kan gjerast unntak frå. Rettleiinga sler likevel fast at for tilbygg skal sjølve bygningskroppen oppfylla energikrava.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindaug) skal oppfylla krava i TEK 10.

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

Privatrettslege tilhøve

Naboerklæring frå heimelsavar av gbnr. 137/156 seksjonsnr. 1 og gbnr. 137/156 seksjonsnr. 2 er ikkje datert. Kopi av vedtak vert difor sendt nabo med klagerett.

Nabomerknad

Heimelshavar av gbnr. 137/53 har i epost datert 19.07.17 komt med merknad til varsla tiltak. Merknaden er ikkje knytt opp til omsøkt tiltak, men er gjeve i høve rettighet som gbnr. 137/53 har til tilkomst til sjø via gbnr. 137/127. Det vert bede om at gbnr. 137/53 får tilvist anna tilkomst til sjø.

Tiltakshavar har i epost datert 20.07.17 kommentert nabomerknad og har ved kart synt alternativ tilkomst til sjø. Kopi av epost til kommunen er og sendt heimelshavar av gbnr. 137/53.

Merknaden synes soleis å vere løyst. Kopi av vedtak vert sendt heimelshavar av gbnr.: 137/53 med klagerett.

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 § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eittrinn for oppføring av tilbygg til einebustad på eigedom gbnr. 137/127 samt riving av 2 uthus. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.01.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.

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.: 17/2287

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:

Bjørnar Kleiveland Vatnøy	Kubbaleitet 14	5916	ISDALSTØ
Bjørnar Kleiveland Vatnøy	Kubbaleitet 14	5914	ISDALSTØ
Byggmester Skare AS	Skarsvegen 769	5912	SEIM
Julija Straksiene	Kubbaleitet 12 A	5916	ISDALSTØ
Marius Straksys	Kubbaleitet 12 A	5916	ISDALSTØ
Stig Are Bergetun	Kubbaleitet 34	5916	ISDALSTØ

Kopi til:

Stig Bergetun
Vivian Moen

Kubbaleitet 34 5916
Hylkjevegen 60 C 5109

ISDALSTØ
HYLKJE

Mottakarar:

Byggmester Skare AS

Skare 5912

SEIM