



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3436 - 18/9265

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
26.04.2018

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/73 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 134/18

Tiltakshavar: Aslak Elling Baug
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 til bustad på gbnr 188/73. Tiltaket omfattar tilbygg mot aust og balkong mot vest og har eit bygd areal er oppgitt til 65 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 14,9 % BYA.

Søknaden omfattar søknad om dispensasjon frå regulert bygningsplassering.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.11.2017, supplert 10.12.2017 og 12.03.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.03.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Stallane Felt D er definert som bustadareal. Plassering av bustadane går fram av plankartet.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert bygningsplassering. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsen da planlagte tilbygg ikke samstemmer med plankartets plassering av boligen.»



*Planlagt tilbygg vil ikke ta noe ytterligere utsikt fra omkringliggende boliger.
I forhold til utnyttelse av eiendommen er planlagt tiltak langt innenfor bestemmelser i reguleringsplan.
Planlagt tilbygg ligger innenfor plankartets og PBL byggegrenser.
Vi kan ikke se at en dispensasjon i dette tilfelle vil ha noe negativ konsekvens.»*

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3, men ikkje dispensasjonssøknaden. Ansvarleg søker skriv:
*«Søknad om dispensasjon er IKKE nabovarslet. Vi søker med dette om fritak for ny nabovarsling.
Vi kan ikke se at tiltaket vil ha noe ulempe for naboer. Da heller ikke et disp vedtak.»*
Administrasjonen legg ansvarleg søker si utgreiing til grunn og finn at tiltaket er nabovarsla tilstrekkeleg.

Statens vegvesen i skriv datert 09.03.2018 uttalt følgjande:

«Eiendommen ligger innenfor Reguleringsplan del av gnr. 188, Gjervik ytre, men regulert byggegrense til riksveg E39 er ikke oppgitt. Da eiendommen er regulert er det Lindås kommune som reguleringsmyndighet som skal behandle eventuell søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense etter at Statens vegvesen har gitt formell uttalelse til søknaden.

Statens vegvesen har vurdert tilsendt dokumentasjon på det omsøkte tilbygget mot øst og balkongen mot vest og finner at tiltakene ikke vil medføre vesentlige ulemper for drift og vedlikehold av riksveg E39. Vi har derfor ikke vesentlige merknader til tiltakene.»

Det ligg ikkje føre andre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.09.2017.
På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,9 meter.
Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket medfører inga endring i forhold til tilkomst og avkjørsle. Det vert vurdert at det er tilstrekkeleg areal for parkering på eigedomen.

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

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggt teknisk forskrift, TEK 10, jf pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Det er gjort greie for at følgjande krav ikkje kan oppfyllest:

Energi

Eksisterende byggverk vil ikke kunne oppnå krav til u-verdier i eldre kjellervegger, yttervegger i tre, kjeller gulv og yttertak uten uforsvarlige kostnader.

Miljø og Helse

Radon forebyggende tiltak lar seg ikke gjøre i eksisterende del uten uforsvarlige kostnader. Dette vil kunne kompenseres med en vifte fra grunn og ut hvis det skulle oppstå radon gasser i grunnen

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 verta vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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.

Ved fastsetting av grad av utnytting er føremålet mellom anna å regulera bygningsvolum og bygningane sitt totale areal sett i forhold til å sikra tilstrekkeleg areal for uteopphald, belastning på infrastruktur og forholdet til dei bygde og naturlege omgjevnadane.

Reguleringsplanen har ikkje fastsett grad av utnytting og vist bygningsplassering og etasjetal vil difor vera styrande for utbygginga innanfor det regulerte området. Når bygningsplasseringa går ut over den viste plasseringa, slik omsøkt tilbygg gjer, vil tiltaket krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon for dette forhold.

Tiltaket vil gje ei utnyttingsgrad på 14,9 % BYA og eit samla bruksareal på 279 m². Administrasjonen finn etter ei konkret vurdering at omsynet bak reguleringsplanen sine bestemmelsar om bygningsplassering ikkje vert sett til side ved omsøkt tilbygg. Det er lagt til grunn for vurderinga at avviket frå vist bygningsplassering er mindre, at oppgitt utnyttingsgrad på 14,9 % BYA er å sjå på som moderat, at det er tilstrekkeleg areal for både uteopphaldsareal og parkering igjen på tomten og at tiltaket har tilfredsstillande estetiske kvalitetar i forhold til omgjevnadane.

Omsøkte tiltak er eit mindre tiltak knytt til eksisterande bustad, som vil gje ein tenleg bustad i tråd med tiltakshavar sine ønskjer. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil gje særlege ulemper og at føremonene ved tiltaket er i overvekt. Vilkåra for dispensasjon er stetta og dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

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

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Tiltakshavar Aslak Baug har søkt ansvarsrett som sjølvbyggjar etter SAK § 6-8 for utføring av arbeid med gjennomgang av eksisterande fundament og etablering av fundament for tilbygg.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Eit kvart tiltak skal prosjekterast og utførast i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk, jf plan- og bygningslova (pbl) § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for at det kan gjevast unntak frå krava på visse vilkår.

Administrasjonen finn å kunne fråvika reglane i TEK10 når det gjeld energikrav slik det er søkt om. Når det gjeld radon går det fram av § 13-5 bokstav a) at kravet om radonsperre mot grunnen berre gjeld for nye bustadar. Det vil såleis ikkje vera relevant å gje fråvik frå denne bestemmelsen.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå vist bygningsplassering i reguleringsplanen for oppføring av oppføring av tilbygg til bustad på gbnr 188/73 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til bustad på gbnr 188/73 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.09.2017, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket vert godkjend i tiltaksklasse 1, jf SAK § 9-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for Aslak Bauk for arbeid med gjennomgang av eksisterande fundament og etablering av fundament for tilbygg.

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 grunnjevast. 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.: 17/3436

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

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Aslak Elling Baug

Stallane 7

5914

ISDALSTØ

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS

KNARVIK

5914

ISDALSTØ