

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
071/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	18/1136

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 137/495 Alver

Vedlegg :

Søknad om tiltak på eiendom med gbnr.137-495, Buheim 21, 5911 Alversund

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplan Knarvik - Alversund for tilbygg til bustad i LNF.

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 følgjande vilkår:

Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.02.2018 med heimel i

pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for Harald Sagstad for ansvarsområdet utføring av tiltaket.

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.

Plan- og miljøutvalet - 071/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplan Knarvik - Alversund for tilbygg til bustad i LNF.

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 følgjande vilkår:

Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.02.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for Harald Sagstad for ansvarsområdet utføring av tiltaket.

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.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 137/495

Adresse: Buheim 21

Tiltakshavar/eigar: Harald Sagstad og Kjersti Alver

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av to mindre og eitt større tilbygg til bustad – til saman 131 m2 nytt bruksareal (BRA). Tiltaka er oppføring av ny garasje med terrasse, tilbygg for utviding av vindfang og vaskerom og ny altan/terrasse.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, tilkomstveg og terrengmurar.

Det vert elles vist til søknad i eitt trinn motteken 28.03.2018

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er tilknytt offentleg vatn og avløp - ingen endringar.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4 - ingen endringar utanom intern veg på eigedommen.

Planstatus

Gjeldande plan er Kommunedelplan for Knarvik- Alversund, og arealbruken er LNF.

Tomta grensar i søraust mot det regulerte området Buheim.

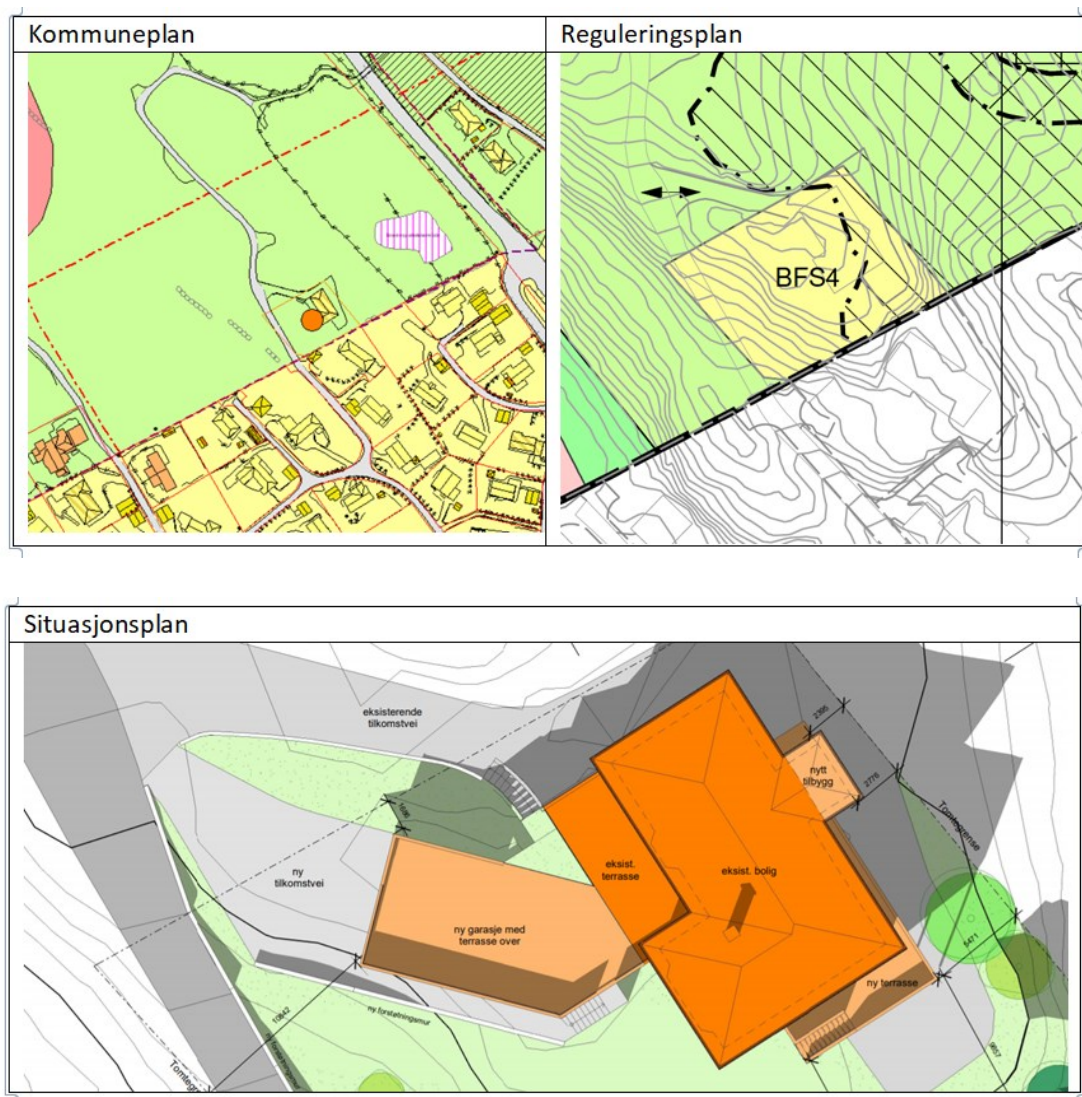
Eigedommen inngår i framlegg til Områdeplan for Alversund, som ligg ute til offentlig ettersyn til 23.05.2018. Frå føresegnene i planframlegget:

6. Bygningar og anlegg

Bustader – frittliggande småhus (BFS)

- 6.1.1 Innanfor byggeområde BFS1-BFS4 kan det etablerast eine- eller tomannsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg..
- 6.1.2 Utnyttingsgraden for eine- og tomannsbustadene er maks BRA=30%. Minste tomteareal for einestader er 650m² og for tomannsbustader 1000m² (500 m² per bueining).
- 6.1.3 Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng.
- 6.1.4 Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m og mønehøgde ikkje over 5,5 m. Garasjen si grunnflate skal ikkje overstige 50 m².
- 6.1.5 Det er høve til å innreie eitt utleigehusvære i kvar hovudbustadseining.
- 6.1.5 Frittliggande garasjar skal tilpassast bustadhus på same tomt med omsyn til materialval, form og farge.
- 6.1.6 Terrengmurar skal plasserast min. 1m frå nabogrense og ikkje vere høgare enn 1,5 m. Større høgdeforskjellar enn 1,5 m kan takast ved avtrapping/terrassering.

Kart/Foto



Dispensasjon

Kommunedelplanen har ingen retningslinjer for tomteutnytting ved dispensasjon fra LNF-føremålet. Søkar har lagt føresegnene i framlegg til Områdeplan for Alversund til grunn i dispensasjonssøknaden. Utdrag frå sønad:

Tomten har et areal på 1333,3m² (matrikkel). Eksisterende bebyggelse og planlagt tiltak har et samlet areal (BRA) på totalt 437,2m². Dette gir en tomteutnyttelse på %BRA = 32,8%, altså 2,8% over maks. utnyttingsgrad gitt av planen. Gjennomføring av planlagt tiltak fordrer søknad om dispensasjon for dette forholdet.

Den nye garasjen er relativt stor, med et areal (BRA) på 91,0m² (se egen søknad om dispensasjon). I tillegg til oppstillingsplass for personbil og nyttig bodareal, er garasjen dimensjonert for parkering av campingvogn/campingbil. Over garasjen (på garasjedekket) er det lagt til rette for terrasseareal som er løst i sammenheng med eksisterende terrasse

langs boligens vestfasade. Garasjen er plassert slik i terrenget at bygning og tilhørende murverk bidrar til en hensiktsmessig håndtering av dagens bratte skråning mellom uteplass/hage og vegen nedenfor. Orientering av garasje i forhold til hus og terreng er med på å dempe skalaen på tiltaket, og gir samtidig en hensiktsmessig tilkomst fra eiendommens avkjørsel.

Formålet med den nye garasjen er å flytte materiell som i dag står utendørs på tunet, inn under tak. Campingvogn mm. opptar allerede plass i dagens utemiljø, og på en måte kan man si at vi med dette tiltaket omplasserer allerede beslaglagt areal på tomten. Fordelen med å løse dette i garasje er altså at man flytter kjøretøy som i dag står parkert på tunet, inn i garasjen.

Hensikten med arealbegrensninger i planbestemmelsene er i hovedsak å hindre nedbygging av tomt og områder. Til tross for at tiltaket det her er snakk om gir en høyere tomteutnyttelse enn det som er satt som maks. arealgrense, vil vi hevde at kombinasjonen av stor tomt og begrenset arealoverskridelse ikke gir inntrykk av at tomten blir «overbelastet».

Av planbestemmelsene §6 Pkt.6.1.4, fremgår det at garasjen ikke skal ha større gesimshøyde enn 2,5m, med maks. mønehøyde satt til 5,5m. Garasjens grunnflate skal ikke overstige 50m².

Mot vest ligger garasjen slik i terrenget at den bidrar til en bedre håndtering av dagens bratte skråning mellom uteplass/hage og vegen nedenfor. Orientering av garasje i forhold til hus og terreng er med på å dempe skalaen på tiltaket, og gir samtidig en hensiktsmessig tilkomst fra eiendommens avkjørsel, via området rundt garasjen – til bearbeidet uteoppholdsareal utenfor husets hovedetasje. Denne delen av eiendommen er

i dag lite brukbar og har begrenset tilkomst. Området mellom veg og garasje blir terrassert med murer i kombinasjon med beplantet areal og naturlig terreng. Planlagt tiltak vil etter vår mening bidra til en større nytteverdi av tomten, samtidig som tiltaket i seg selv forbedrer det visuelle inntrykket man får av eiendommen ved ferdsel langs vegen på nedsiden (vest).

Når det gjelder høyde på garasjen, så er det klart at behov for god innvendig takhøyde følgelig også påvirker gesimshøyde. Gesimshøyde på planlagt garasje er maks.3,61m over planert terreng på garasjens vestside. Siden garasjetaket er tenkt benyttet som terrasse, kommer rekkverk i tillegg. Største høyde målt fra planert terreng til topp av rekkverk på fasade mot sør-vest, er 4,51m.

Uttale

Det er ikke henta inn uttale fra anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket si art og plassering ikke skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Søknaden er sendt på høyring internt til kommunen si planavdeling.

Planavdelinga har ikkje merknad til saka.

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 føreseigna 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 innfor 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Denne tomta er utbygd og grensar mot landbrukseigedom (tiltakshavar sitt bruk) på 3 sider og har ei grense mot regulert område Buheim. Eigedommen er foreslått regulert til bustadføremaal.

Sjølv om BRA og gesimshøgde er litt over grensene i framlegget til reguleringsplan, vil administrasjonen tilrå godkjenning av søknaden. Føresegn 6.1.4 om areal og høgder for garasjar er truleg formulert med tanke på frittstående garasjebygg, og ikkje på denne typen tilbygg.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette gjeld utviding av bygningsmassen på ei tomt som byr på visse utfordringar, terrengmessig.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova
er vurdert i planprosessen.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering,

jf. pbl. § 29-2.

Plassering

Når garasjen vert bygd saman med huset, slår kravet om 4 meter avstand til nabogrensa inn. Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr 137/7 (som også er tiltakshavar) til plassering av 2 av tilbygga nærare grensa. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Uteopphaldsareal

Det vert vurdert at eigedommen har tilstrekkeleg tilfredsstillande uteareal.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkar 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

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg 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. Søkar har gjort greie for dette i følgjeskriv til søknaden. Kommunen legg til grunn søkar sine utgreiingar og finn å kunna gje unntak frå reglane i TEK 10 (overgangsregel i TEK 17), slik det er søkt om.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindaug) skal oppfylla krava i TEK 10. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK §13-2 fjerde ledd).

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Sjølvsbygger

Tiltakshavar Harald Sagstad har søkt om ansvarsrett som sjølvbyggjar etter SAK § 6-8 for utføring av srbeid på eigen bustad. 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.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001136&

