

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
125/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/2115

Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg og terrasse - gbnr 195/138 og 167 Leiknes

Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 195/138 og 167 Leiknes
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 195/138 og 167 Leiknes (org pdf)
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 195/138 og 137 Leiknes
Opplysningar om tiltakets ytre rammer
Avvik frå TEKNabovarselKartTeikningarGjennomføringsplan og erklæringar om ansvarsrett
Tilleggsdokumentasjon vedk omsøkt tiltak - gbnr 195/138 og 167 Leiknes
Søknad om dispensasjon - gbnr 195/138 og 167 Leiknes
Tilleggsinformasjon - gbnr 195/138 og 195/167 Leiknes
SAKSNR. 18-2115. Supplering av søknad om tilbygg, gbnr.195/138 og 167

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1 i kommuneplanen (KPA) for oppføring av tilbygg og terrasse med bebygd areal (BYA) på 101,5m² og med bruksareal (BRA) på 123m² på eigedom gbnr 195/138 og gbnr 195/167.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl §§ 20-3 og 20-2 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg og terrasse med bebygd areal (BYA) på 101,5m² og med bruksareal (BRA) på 123m² på eigedom gbnr 195/138 og gbnr 195/167.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.12.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. **Samanføyning av eigedomane – gbnr 195/138 og gbnr 195/167.**
2. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Plan- og miljøutvalet - 125/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1 i kommuneplanen (KPA) for oppføring av tilbygg og terrasse med bebygd areal (BYA) på 101,5m² og med bruksareal (BRA) på 123m² på eigedom gbnr 195/138 og gbnr 195/167.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl §§ 20-3 og 20-2 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg og terrasse med bebygd areal (BYA) på 101,5m² og med bruksareal (BRA) på 123m² på eigedom gbnr 195/138 og gbnr 195/167.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.12.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. Samanføyning av eigedomane – gbnr 195/138 og gbnr 195/167.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i

lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og Miljøutvalet.

Dersom Plan- og Miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 195/138 og gbnr 195/167

Adresse: Hodnesdalsvegen 46

Tiltakshavar/eigar: Andreas og Olaug Aasgard

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og terrasse med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere 101,5m² og med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 123m².

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i KPA sin arealdel pkt.1.1 for oppføring av tilbygg og terrasse.

Grad av utnytting er opplyst til å vere 14% BYA.

Tilbygget og terrassen skal byggjast både på bustadeigedomene – gbnr 195/138 og på eigedom bebygd med garasje – gbnr 195/167. Garasje på gbnr 195/167 høyrer til bustad på gbnr 195/138. Eigedomane har same heimelshavarar og er opplyst til å vere tilsaman ca. 2,8 mål. Det vert frå kommunen si side sett krav om samanføring av eigedomane då dei naturleg høyrar saman.

Det føreligg løyve til bustad samt utsleppsløyve for septiktank til sandfiltergrøft, datert 25.10.1977. Bustaden består i dag av ein kjellaretasje (dels under terreng), 1. etasje og loft. Tilbygget får ikkje kjellar, men skal koplast på eksisterande fasade mot nord. Tilbygget førast opp i ein etasje med målbart og innreia loft.

Nabovarsel

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

Det er søknad om tilbygg og terrasse som er nabovarsla og ikkje dispensasjonssøknaden som er sendt inn i etterkant. Kommunen vurderer at tiltaket er tilstrekkeleg varsla gjennom utstedt nabovarsel og at ytterligere varsling av dispensasjonssøknaden i dette tilfellet ikkje er nødvendig.

Vatn og avløp (VA)

Eigedom er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Planstatus

Eigedomer ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 sin arealdel er definert som bustadføre mål.

Kart/Foto

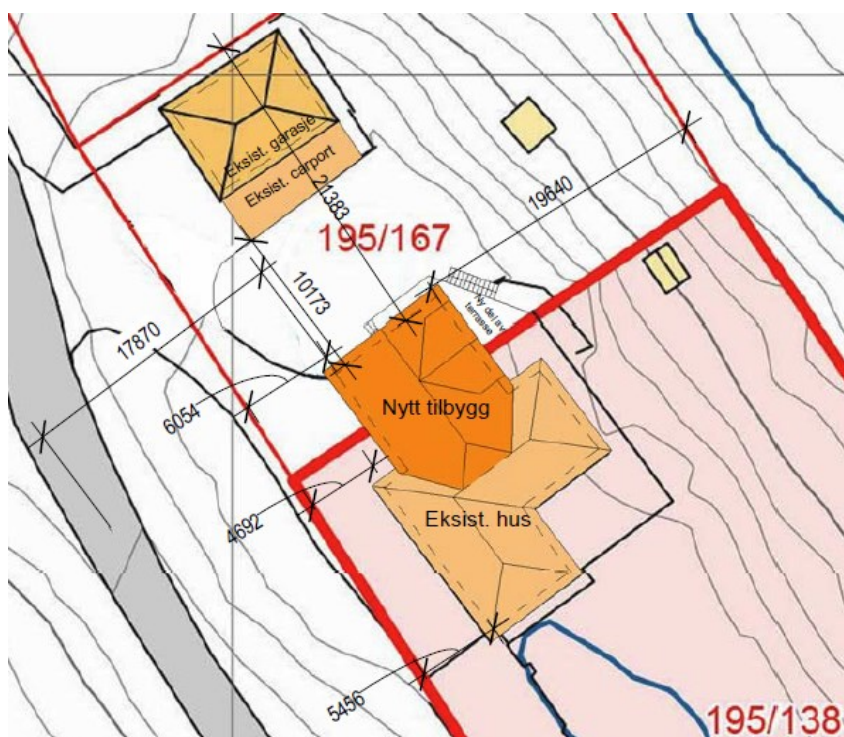
Utsnitt av kommuneplanen



Utsnitt av grunnkart



Situasjonskart, datert 04.12.2017



Skråfoto



Dispensasjon

Dispensasjonen frå plankravet er grunngjeven i at tiltaka gjer det mogleg å kunne bruke bustaden frå 1978 i framtida for småbarnsfamilien. Planløysning og romfunksjonar er ikkje optimale på noverande tidspunkt. Med fleire soverom og nytt vaskerom får småbarnsfamilien moglegheit til å nytte bustaden til det fulle. Terrassen gjev bustaden uteopphaldsareal av god kvalitet og gjev bustaden eit betre estetisk preg. Med tilbygget held bustaden seg innafor grad av utnytting, høgdebegrensing og minste uteopphaldsareal. Å regulere området for kun ein eigedom med ein bustad er lite hensiktsmessig all den tid det er snakk om tilbygg på eksisterande bustad.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og planavdelinga i kommunen. Det er ikkje motteke nokon merknadar i saka. Frist for merknadar er 16.10.18. Dersom det vert motteke uttale frå høyringsinstansane, vert desse ettersendt PMU.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelser om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og for den enkelte tomt.

Større område i nærleiken består av både LNF og spredte bustadområder som er avsett til bustadføre mål. I vår sak er eigedomen avsett til bustadføre mål og nyttast til bustad. Omsøkte utbygging finn sted på eksisterande bustad og vil vere i tråd med dagens bruk av eigedomen. Saka er sendt på høyring, der høyringsinstansane er gitt moglegheit til å kome med merknadar til utbygginga. Omsyna til offentlegheita, samråd og medverknad er ivaretatt. Å byggje ut eksisterande bustad innanfor KPA pkt. 2.14 setter rammer for eigedomen si utnytting og vil difor ikkje utløyse krav om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for området og for den enkelte tomt.

Administrasjonen vurderer at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta ikkje vil verta sett vesentleg til side ved å føre opp tilbygg og terrasse slik det er søkt om.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at utbygginga er i samsvar med arealføre målet i vedteken plan og held seg innfor krava i KPA pkt. 2.14, eigedomen er bygd ut med bustad og nyttast til bustadføre mål samt at utbygginga skjer på eksisterande bustad. Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon i dette tilfellet.

Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet er oppfylt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.12.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca. 4,7m.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande terreng, og plassering i høve terreng.

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. 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det ikkje 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 TEK for eksisterande byggverk. Ansvarleg sækjar opplys at tilbygget får eit avgrensa anslag mot eksisterande yttervegg mot nord og at dette ikkje utløyser krav/tiltak på dagens bustad frå 1978. Tilbygget er ikkje utforma som tilgjengeleg bustad då eksisterande bustad ikkje held universell standard. Det nye tilbygget skal prosjekterast og utførast i samsvar med TEK10, iht. overgangsbestemmelsen i TEK17, §17-2. Kommunen legg sækjars opplysningar til grunn.

Tiltaksklasse

Kommunen legg sækjars 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.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002115&