



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/654 - 15/23776

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
29.06.2015

Dispensasjon og løyve til oppføring av to tilbygg og terrasse - 188/277 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 283/15

Tiltakshavar: Svein Harald Vikøren
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Mette Kyed Thorson
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av to tilbygg og terrasse med bruksareal (BRA) opplyst til saman å vere 89,0 m² og bygd areal (BYA) 98,0 m². Søknaden gjeld også bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, samt etablering av bod i underetasjen. Utnyttingsgrad inkludert eksisterande og ny bygningsmasse er opplyst til ca. 22 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot nabogrense og frå krav om utarbeiding av ny reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteke 20.02.2015 og supplert 23.06.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev datert 12.05.2015. Dokumentasjon vart motteke frå ansvarleg søkjar 23.06.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming same dato. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for «Felt D Stallane» med planid 1263-18061965 er definert som bustadføremål.

Tillat grad av utnytting er ikkje definert i den gjeldande planen.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon for to tilhøve:

1. Frå regulert byggegrense mot nabogrense.
2. Frå kravet om utarbeiding av ny reguleringsplan, då den gjeldande reguleringsplanen manglar informasjon om utnyttingsgrad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Regulert byggegrense:
«De to tilbygg plasseres i forlengelse av eksisterende bygg langs tomtegrensene og kommer derfor ikke nærmere tomtegrensene end det eksisterende bygg. I dag står det allerede en garasje under størstedelen av det som blir tilbygget mot nordvest. For husets samlede utseende er det en fordel at vegglivet på tilbyggene ikke trekkes 0,5 meter lenger inn end den eksisterende yttervegg mot nordvest og 0,1 m fra yttervegg mot nordøst. Hensynet bak kravet om de 5,0 meters avstand til byggegrense på tomten er stort sett holdt mellom bebygde nabotomter mens det er mindre relevant mot LNF område nord for byggefeltet. Det anses derfor at fordelene ved å gi dispensasjon oppveier eventuelle ulemper.»
2. Plankrav:
«Tomten ligger i ferdig utbygget felt og en dispensasjon vil ikke danne presedens for andre tomter. Etter tiltaket vil husets bruksareal (på 322 m²) være innenfor de 400 m² BRA der generelt er satt som grense i Kommuneplanens arealdel §2.14. Husets bebygde areal utgjør 22 % hvilket er nær de 20 % der er angitt i Kommuneplanens arealdel og fortsatt innenfor de rammene man ville kunne tenke seg ville bli fastsatt ved en evt. reguleringsendring. Ettersom utbyggingen holder seg i nærheten av disse arealangivelser respekteres hensynene bak reguleringsbestemmelsene. Det anses at fordele ved å gi dispensasjon oppveies av eventuelle ulemper.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

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 30.12.2014.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan mot nordaust og nordvest.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,5 meter. Eigar av gnr. 188 bnr. 260 har i udatert dokument samtykka til at tiltaket kan plasserast 4,5 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 188 bnr. 266 har i dokument datert 15.06.2015 samtykka til at tiltaket kan plasserast 4,9 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om same kote på topp golv som som for det eksisterande bustadhuset. Det er ikkje søkt om høgare mønehøgde for tilbygga enn den eksisterande bygget har.

Vatn og avløp (VA)

Eksisterande bad i hovudetasjen vert endra noko, og det vert bygd nytt bad i underetasjen. Utover dette vert det ikkje endringar i vatn- og avløpssituasjonen.

Vi gjer merksam på at det ved søknad om igangsettingsløyve må ligge føre ansvarsrett frå kontrollføretak for fuktsikring.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket fører ikkje til endra tilhøve for tilkomst eller avkjørsle. Parkerings-/køyrearealet ved garasjen vert trekt mot sørøst og utvida noko.

Terreghandsaming

Situasjonsplanen viser utvida parkerings-/køyreareal ved garasjen.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

«Tiltaks haver har hatt et grunnleggende ønske om at eneboligen etter ombyggingen skal fremstå herskkelig. Tilbyggene på hver side skal skape symmetri og innramme en romslig terrasse hevet over terrenget foran.

Vinduer holdes i stående formater og oppsrosses for å gi bygget et høyere uttrykk. De buede vinduer i endeveggene gir assosiasjoner til tidligere tiders Orangerier, som også hører til herskkelige bygningers kendetegn.

Tilbyggene oppføres i trekonstruksjon med trekledning på alle yttervegger. Taket holdes uendret med 22 graders heldning og tekkes med takstein. Tiltakshaver ønsker å beholde de eksisterende svarte takstein, men endre husets nåværende mørkegrå farge til hvit.»

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

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

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 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 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense slik denne er sett i reguleringsplanen, og frå utarbeiding av plan då den gjeldande reguleringsplanen manglar informasjon om utnyttingsgrad.

Det vert vist til innsendt dispensasjonssøknad og etterfylgjande skriv i sin heilskap. Kommunen er i stor grad einig i dei grunner som er oppgjeve i søknaden, og finn soleis etter ei konkret vurdering at vilkåra for dispensasjon er stetta.

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 og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense og krav om utarbeiding av reguleringsplan for oppføring av to tilbygg og terrasse.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve rammeløyve for oppføring av to tilbygg og terrasse, bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, samt etablering av bod på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.12.2014 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal ikkje førast opp nærmare nabogrense mot gnr. 188 bnr. 260 enn 4,5 meter, og ikkje nærmare nabogrense mot gnr. 188 bnr. 266 enn 4,9 meter.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Arkitekt Mette Kyed Thorson	987 788 682	L	1	Ansvarleg søkjar
PRO	Arkitekt Mette Kyed Thorson	987 788 682	L	1	Utforming av tilbygg

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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, ver venleg og referer til saknr.: 15/654

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 føre 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.

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

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

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.5	Dispensasjonar frå plan	2 x 8 400,-	Kr 16 800,-
10.2.1	Basisgebyr tilbygg	1 x 13 700,-	Kr 13 700,-
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkjenning	1 x 1 000,-	Kr 1 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 31 500,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Cathrine og Svein Vikøren	Stallane 42	5914	ISDALSTØ
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson	Kvalen	5955	LINDÅS
-----------------------------	--------	------	--------