



Langenes Bygg AS
Kvassnesvegen 19
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1550 - 15/30782

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

Dato:
25.09.2015

Dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett - tilbygg/påbygg til einebustad gbnr 137/582 - Brørakastet 38 A

Administrativt vedtak. Saknr: 414/15

Tiltakshavar: Are Skage
Ansvarleg søkjar: Langenes Bygg As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg/påbygg til eksisterande bustad. Bygd areal er opplyst til å vere (BYA) ca. 238,2 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,26 % BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå grad av utnytting. Det vert elles vist til søknad motteke 16.04.15.

Ved samanstilling av innsendt teikningsgrunnlag arkiv og teikningar i vårt arkiv, som ligg til grunn for godkjenning av eksisterande bustad, fant vi følgjande:

Loftet:

- Tiltaket omfattar bruksendring frå bod (tilleggsdel) til soverom 2 (hovuddel) samt ombygging.
- Tiltaket omfattar ei areal auke/utviding på om lag 33,2 m² BRA.

Hovudetg:

- Tiltaket omfattar ei areal auke/utviding på om lag 40,92 m² BRA.

Eksisterande bustad og garasje på eigedom gbnr. 137/582 har eit samla bruksareal på om lag 286,8 m² BRA. Tomtestorleik for gbnr. 137/582 er i søknad oppgjeve til 982 m², som gjev ei utnyttingsgrad %-BRA rekna til 36,75 % etter gjennomført tiltak.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt - Tiltak.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.04.15. Søknaden avheng av dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Ikenberget og er innkommen før 01.07.15, handsaming av dispensasjonssøknaden har ikkje lovfesta handsamingsfrist. Frist for sakshandsaming av søknad om løyve til tiltak etter at dispensasjon er gjeve er pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Ikenberget delar av Alver Utmark gnr 137 er regulert til bustad.

Reguleringsplanen viser regulert byggegrense samt plassering av bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld utnyttingsgrad og illustrasjonsplanen når det gjeld plassering og storleik av bustad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om Dispensasjon

Gnr 137 Bnr 582 i Lindås kommune

Ihh til PBL § 19 søkes det herved om dispensasjon
fra utnyttelsesgraden som er inntegna på plankart
for Ikenberget Bustadfelt i forbindelse
med utviding av enebolig.

Det er søkt om unntak frå måling av lufttettleik med slik grunngjeving, datert 15.04.15:
Unntak fra måling av lufttettleik.

Vi vil med dette be om unntak fra måling av lufttettleik for dette tiltaket.

Det er vanskelig å gjennomføre måling på tilbygget da vi har åpen løsning inn mot eksisterende bygg i hall/trapp. Det vil også være fleire mulige feilkilder der vegger og tak på eksisterende bygg kommer inn i mot tilbygget.

Tilbygget vil bli utført og tetta ihh. til dagens forskrift og praksis.

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 24.03.15.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,5 meter. Eigar av gbnr. 137/351 har i dokument datert 27.03.15 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,5meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan. Tiltaket er underordna eksisterande bustad.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket fører ikkje til endra bruk.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Tiltaket fører ikkje til endra bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

Tiltaket er tilpassa eksisterande planert eigedom.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 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.

Eigedomen får ei utnyttingsgrad på 36,75 % etter gjennomført tiltak, noko som i all hovudsak ligg innanfor utnyttingsgraden for øvrige tomter i feltet. Etter ei heilskapleg vurdering kan ikkje administrasjonen sjå at omsyna bak reguleringsplanen vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon. På bakgrunn av dette er vurderinga at vilkåra i pbl § 1-2 er stetta og det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for plassering/storleik og utnyttingsgrad.

Med omsyn til søknad om unntak frå krav om måling av lufttettleik, gjer administrasjonen merksam på at krav om obligatorisk uavhengig kontroll med omsyn til måling av lufttettleik berre gjeld i nye bustadar jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 14-2, 1.ledd, det er soleis ikkje naudsynt å gjere unntak i denne saka.

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

VEDTAK:

Søknaden er levert før 01.07.15. Vedtak er heimla i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27 juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer, senest ved res. 22 juni 2012 nr. 574 (i kraft 1 jan 2013) og ved lov 10 aug 2012 nr. 61.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av tilbygg/påbygg til bustad og tilhøyrande anlegg på eigedom gbnr. 137/582.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av påbygg/tilbygg på følgjande vilkår:

1. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.03.15 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.

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

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

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TTKL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Langenes Bygg AS	979 523 947	S	1	Heile tiltaket
PRO/UTF	Langenes Bygg AS	979 523 947	S	1	Bygginger og installasjoner

*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.

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.

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
6.1	Bruk av kartbasis	1* 500,-	Kr. 500,-
9.1.5	Dispensasjon frå grad av utnytting	1* 8.400,-	Kr. 8.400,-
10.2.1	Basisgebyr for tilbygg/påbygg til bustad	1* 13.700,-	Kr. 13.700,-
10.2.9 a	Godkjenning av ansvarsrett per føretak med sentralgodkjenning	1* 1.000,-	Kr. 1.000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 23.600,-

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 grunngjeven.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket og gebyret 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.: 15/1550

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Are Skage
Fylkesmannen i Hordaland

Brørakastet 38 A 5911
Postboks 7310 5020

ALVERSUND
Bergen

Mottakarar:

Langenes Bygg AS

Kvassnesvegen 19 5914

ISDALSTØ