



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3879 - 16/2935

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

Dato:
16.02.2016

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 146/5 Fosse ytre.

Administrativt vedtak. Saknr: 074/16

Tiltakshavar: Liv Astrid og Leiv Steinar Åsebø
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 3 tilbygg til bustad på gbnr 146/5. Tiltaket omfattar oppføring av terrasse og bod mot sør, vindfang mot aust og utviding av kjøkken mot nord. Av kommunen sine skråfoto går det fram at vindfang mot aust og oppføring av terrasse og bod mot sør er etablert. Søknaden vil såleis gjelda legalisering av desse tiltaka.

Tilbygga har eit samla bebygd areal opplyst til 66 m² og bruksareal (BRA) opplyst til 91 m².

Tiltaket omfattar også bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel for delar av arealet på kjellarplan. Bruksendringa omfattar areala skildra som soverom 1, bod på 8,15 m², vindfang og soverom 3, jf skriv mottatt 15.02.2016. Arealet som i opprinnlege teikningar er avsett til garasje, er i bruk som hobbyrom og er framleis å vurdera som tilleggsdel.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå gjeldande arealføremål i kommuneplanen som er LNF. Det er også søkt om dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg.

Det vert elles vist til søknad motteke 22.12.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.12.2015 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket ligg på ein landbrukseigedom som ikkje er i drift og krev følgeleg dispensasjon frå kommuneplanen når det gjeld arealføremål.

Byggjegrensa langs fylkesveg 404 er i følge punkt 1.6 i føresegnene til kommuneplanen 15 meter frå vegmidte. Omsøkte tiltak ligg 34 meter frå vegmidte og er såleis ikkje i strid med gjeldande byggjegrense. Omsøkte dispensasjon frå byggjegrensa er ikkje relevant.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Komm. vedtekter til pbl, Vegloven

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon for bygging i LNF område.

Begrunnelse: Tilbyggene forholder seg til allerede eksisterende enebolig og opparbeidet hage rundt huset. Tiltaket får ikke konsekvenser for naboer eller dyrket mark, men vil tilføye husets hovedplan mulighet for bedre tilgjengelighet ved eventuell fremtidig behov for rullestol bruk.

Det søkes om dispensasjon fra krav om 50 meters byggegrense fra fylkesveg. Begrunnelse: Tilbyggene plasseres parallelt med Fylkesvegen og for vindfangets del på baksiden av boligen vekk fra vege. Tilbyggene hindre ikke frisikt i avkjørsel eller er til hinder for fremtidig utbygging eller vedlikehold av fylkesvegen. Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon oppveier 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 02.12.2015.

Tilbygga skal plasserast i plan med eksisterande bygg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen har privat vass- og avlaupsløysing.

Tiltaket gir inga endring i forhold til eksisterande situasjon.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket gir ikkje ny eller endra tilkomst.

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 søkjar har erkl ert 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 vert dispensert fr  ikkje verta vesentleg sett til side. 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 rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar n r 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. Vilk ra må liggja 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 medf ra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Eigedomen ligg i område som er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen. I dette området er det særleg interessene knytt til landbruk som gjer seg gjeldande.

Omsøkte tiltak gjeld oppføring av 3 mindre tilbygg til eksisterande bustad. Tilbygga er kvar for seg innanfor retningslinjene i føresegnene til kommuneplanen punkt 5.6, som gjeld mindre tiltak som det kan gjevast dispensasjon for på eksisterande bustadeigedomar i LNF-område. Tiltaket medfører at det bebygde arealet vert auka noko, men det vil ikkje leggja beslag på dyrka mark. Bruken av bygget vil ikkje verta endra.

Administrasjonen vurderer at omsøkte tiltak vil få liten eller ingen verknad i høve til dei omsyna som LNF-føremålet skal ivareta. Ein kan heller ikkje sjå at tiltaket medfører vesentlege ulemper. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Det vert gitt dispensasjon slik det er søkt om.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Tiltaket er ikkje avhengig av private avtalar.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1. Gjennomføringsplan må sendast kommunen før arbeidet tek til.

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 pbl 11-6, rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av 3 tilbygg slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av 3 tilbygg og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.12.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.**
- 3. Det må leverast inn gjennomføringsplan før arbeidet tek til.**
- 4. Det skal leverast inn oppdaterte teikningar over tiltaket før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest.**

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for alle funksjonar og ansvarsområder i tiltaket som ikkje er dekkja av andre ansvarsrettar.

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.KL.	ANSVAROMRÅDE
SØK	Arkitekt Mette Kyed Thorson	987 788 682	L	1	Ansvarleg søkar

***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 klaga over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera 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.: 15/3879

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.

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 visa 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 senda oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfesta 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 identifisera attståande arbeid, stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og setja tidspunkt for ferdigstilling.

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

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Leiv Steinar Åsebø

Postboks 7310 5020
Skarsvegen 375 5911

Bergen
ALVERSUND

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson

Kvalen 16 5955

LINDÅS