



Norgeshus Hindenes Hus AS
Eidavegen 532
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3475 - 16/4399

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
19.02.2016

Dispensasjon og løyve til tilbygg og bruksendring - gbnr 211/21 Eikangerlid

Administrativt vedtak. Saknr: 107/16

Tiltakshavar: Norgeshus Hindenes Hus AS
Ansvarleg søker: Gunnar Namdal
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av fleire tilbygg til einebustad , på til saman 108,5 m² . 53,5 m² av dette er oppført i 1990, utan at det ligg føre løyve, og kommande tilbygg er på 55 m². Uthus på 17 m² skal rivast

Søkar opplyser at totalarealet på eigdommen er innafor det som kommuneplanen tillet, med total BYA 270 m² / 16,6 %, og BRA 328 m².

Det er også søkt om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel for rom i underetasjen.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanen.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.09.2015 og supplert 23.12.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den vart mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søker ved brev av 27.11.2015. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søker 23.12.2015. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.12.2015 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne datoen.

Planstatus

Eigdommen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF med høve til spreidd bustadbygging.

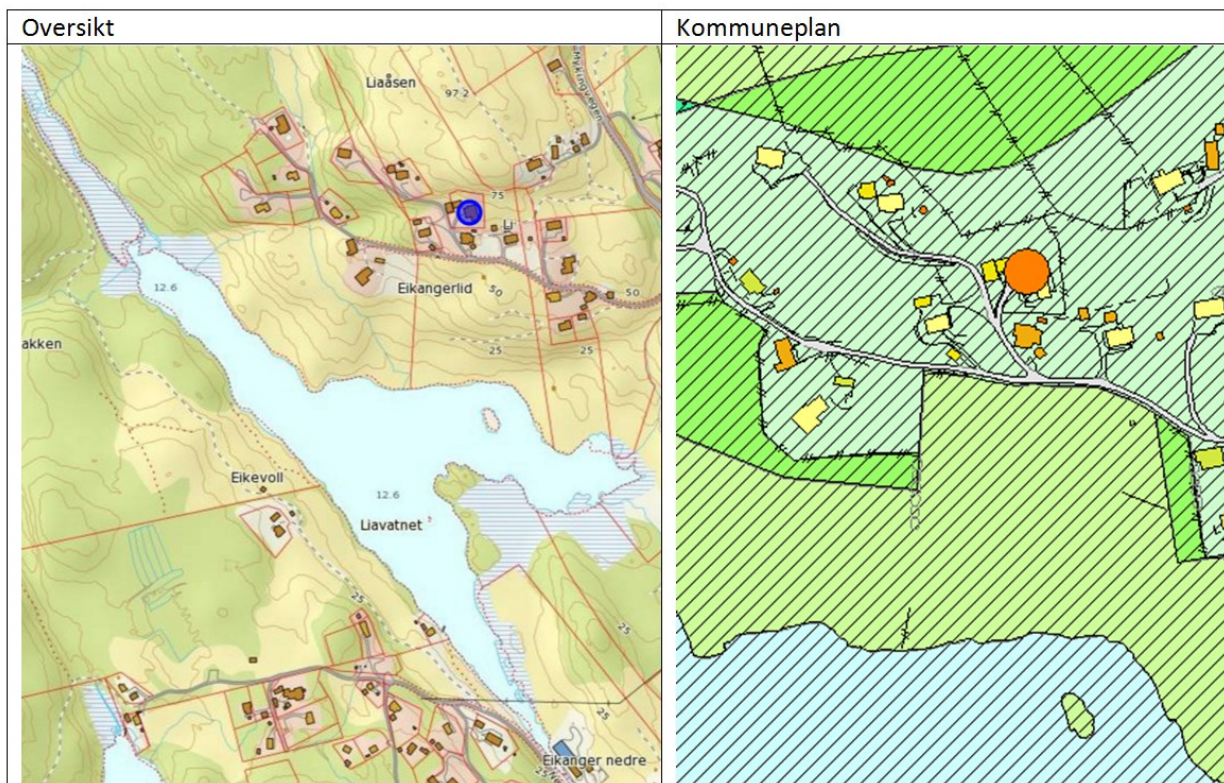
Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Føresegnene til kommuneplanen, som gjeld LNF med høve til spreidd bustadbygging:

- 5.13 Nye bustader skal vere einebustader med ei buening. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m² bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.
- 5.14 Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter ubygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per buening. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.
- 5.15 På eksisterande bustadeigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafør dei grensene som er fastsett ovanfor. Det vert ikkje opna for nye bueningar eller næringsbygg på bustadeigedomen. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal inntil 200 m² etter pbl § 20-1 bokstav m. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pkt 5.15 ovanfor, for overskriding av arealet som låg innafør mindre tiltak etter pbl § 20-2 den gongen planen vart vedteken. I gjeldande byggereglar er dette pbl § 20-4.

Dispensasjonssøknaden (utdrag)

Det vil si at vi søker dispensasjon fra punkt 5.15 i kommuneplanen for mindre tiltak, men utbyggingen er innenfor de grensene som er fastsatt i pkt. 5.14.

Grunngiving:

Tilbygg utført i 1990 på 53,5 m² var en generell utvidelse av boligen. Det ble da gitt muntlig godkjenning ifølge tiltakshaver (noe som vi selvfølgelig ikke kan ta stilling til). Etter som tiden har gått har behov endret seg. Tiltakshaver ønsker nå å bygge videre på boligen med 55m².

Det er ikke snakk om ny eining med utleie, men en løsning for å huse et familiemedlem.

Da tilbygg fra 1990 ikke er registrert hos dere ønsker vi å ha dette med i søknaden, totalt 108,5m². Altså innenfor grensene som er fastsatt i pkt 5.14

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 01.09.2015.

VURDERING

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.

Det er lagt fram *radonsertifikat*, som dokumenterer radonstråling under faregrensa fastsett av Statens strålevern

Tekniske krav til byggverk

I utgangspunktet skal også tilbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med 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 greia for dette i *Søknad om fravik TEK 10*, datert 22.12.2015. Kommunen legg til grunn søkar sine utgreiingar og finn å kunna gje unntak frå reglane i TEK 10, slik det er søkt om.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylla krava i TEK 10.

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 rammor, 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at søknaden gjeld utviding av eksisterande bustad innafor den tllatne tomteutnyttinga som gjeld for LNF-spreidd , og at maksimalt bruksareal heller ikkje vert overskride.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealgrensa for mindre tiltak på bebyggd eigedom i kommuneplanen sine føresegner pkt. 5.15.

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

Uteopphaldsareal

Eigedommen er stor. Det vert vurdert at eigedommen har tilfredsstillande uteareal.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplan) for oppføring av tilbygg til bustad og bruksendring frå tilleggsdel, i samsvar med søknad.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

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

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:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjent føretak	Org. nummer	S/L
SØK	1		Norgeshus Hindenes Hus AS	979446586	S
PRO	1	Overordna ansvar for prosjektering	Norgeshus Hindenes Hus AS	979446586	S
PRO	1	Sanitærinstallasjonar	Stendal VVS AS	980626180	S
UTF	1	Grunn- og terrengarbeid	Stein-Olav Sagstad	976768337	L
UTF	1	Betongarbeid	Trygve Øksnes Entreprenør AS	994276611	L
UTF	1	Tømrararbeid	Norgeshus Hindenes Hus AS	979446586	S
UTF	1	Sanitærinstallasjonar	Stendal VVS AS	980626180	S

Det er ein 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.: 15/3475

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.

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Dispensasjon Lid pkt 5 15
Orientering
Vedlegg E 4 E 5 med merking av tilbygg
Situasjonsplan
Teikningar

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Gunnar Namdal

Postboks 7310
Li 25

5020
5913

Bergen
EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Norgeshus Hindenes Hus AS

Eidavegen 532

5993

OSTEREIDET