



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3550 - 16/3314

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

Dato:
05.02.2016

Dispensasjon og løyve til endring av godkjende tiltak gbnr 107/14 Kolås

Administrativt vedtak. Saknr: 083/16

Tiltakshavar: Jan-Tore Kolås

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 endring av løyve gjeve 12.06.2014 for oppføring av tilbygg til einebustad på eigedom gbnr. 107/14. Endringa omfattar etablering av open bod i forlenging av garasje mot nordvest som gjev ei auke i BYA på om lag 19 m², vidare vert trapp og halvtak over inngangsdør i underetasje mot aust erstatta av terrasse i 2.etg. med BYA på om lag 10 m². Det vert og søkt om endring av dør til vindauge i forbindelse med at halvtrapp utgår, samt at vindauge vert erstatta med dør om lag midt på omsøkt terrasse. Dei omsøkte endringane er opplyst å føre til ei auke i BYA på 29 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 punkt 1.1 - krav om reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteke 25.11.15.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 25.11.15 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel (KP) er definert som bustadføremål



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i KP sitt punkt 1.1.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes også om dispensasjon fra krav om reguleringsplan i Kommuneplan 2011-2023. Begrunnelse: Området er avsatt til "Bustad" i Kommuneplan 2011-2023 og er allerede bebygd med en enebolig. Hensynet bak plankravet blir ikke vesentlig tilsidesatt da oppføring av åpen bod og terrasse er i overensstemmelse med formålet for området.

Tiltaket vil ikke få konsekvenser for naboene med hensyn til dagslys og utsikt. På nabotomten er det nettopp ferdigstilt en firemannsbolig hvor det ikke er utarbeidet reguleringsplan. Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon oppveier eventuelle ulemper.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 12.10.2015.

Minsteavstand til nabogrense er i kommunen sitt kartsystem Gemini mål til å vere over 4 meter.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 12 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 12.06.15 gjeve dispensasjon til plassering 12 meter frå offentlig veg.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk. Avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakt i vedtak datert 15.11.13.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering, plassering av open bod og ny terrasse, samt avkjørsle.

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.

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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedomen frå før er bebygd med einbustad, endringane det no vert søkt om dispensasjon for å føre opp er mindre tiltak som isolert sett kjem inn under pkt. 2.14 i gjeldande kommuneplan. Tiltaka er del av eit større tilbygg til einbustad på eigedom gbnr. 107/14 og grunna omfanget av løyvet det vert søkt om endring av so er det krav om reguleringsplan i kommuneplanen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan i KP punkt 1.1. Kommuen finn at omsynet bak regelen det vert dispensert frå ikkje vesentleg vert sett tilside som følgje av dei omsøkte endringane.

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 1.1. i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppføring av open bod, mindre fasadeendringar og oppføring av terrasse på eigedom gbnr. 107/14.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve endringsløyve for oppføring av open bod, mindre fasadeendringar og oppføring av terrasse samt istandsetting av terrengmur. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.10.15 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår gjeve i vedtak datert 12.06.2014 i administrativt vedtak. Saknr. 116/14 gjeld for tiltaket.
3. Ansvarsrettar gjeve i vedtak datert 12.06.2014 i administrativt vedtak. Saknr. 116/14 gjeld for tiltaket.

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.: 14/3550

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Jan-Tore Kolås

Kolåsvegen 151 5955

LINDÅS

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson

Kvalen 16

5955

LINDÅS