



Bjarne Holsen
Ørnnova 39
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1167 - 16/19123

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
04.07.2016

Dispensasjon og løyve til tilbygg - gbnr 233/113 Eide Indre

Administrativt vedtak. Saknr: 340/16

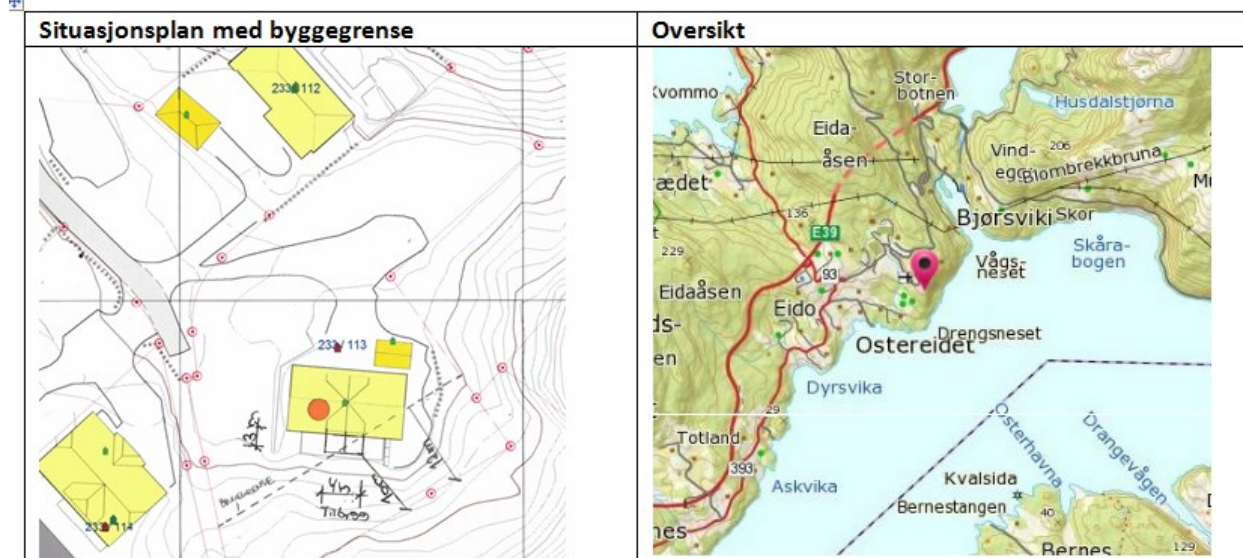
Tiltakshavar: Bjarne Holsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til ein bustad med BYA 12 m² i to etasjar.
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå tillate etasjetal og frå byggegrensa i reguleringsplanen.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.04.2016 og supplert 27.04.2016.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han vart motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til tiltakshavar ved brev 12.04.2016 Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar 27.04.2016. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.04.2016, og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå motteken søknad, med tillegg for venting på tilleggskommentasjon.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Dyrhovden bustadfelt er definert som bustad. Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan 20 % BRA. Tomteutnyttinga inkludert tilbygget vert godt under dette.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå tillate etasjetal og frå byggegrensa i planen. Det er søkt dispensasjon i to brev. Først er det søkt om dispensasjon frå etasjetalet i planen i brev datert 01.03.2016:

§ 3 inneheld bestemmelse om at bustader i planområdet skal ha ei høgd.

Dispensasjon i forhold til tal etasjar bør kunna gjevast med bakgrunn i at det i planområdet allereie har utvikla seg ein praksis for å byggja i fleire plan, intensjonen i reguleringsplanen er i så måte undergrave. Slik planområdet, som i praksis er ferdig utbygd, framstår i dag er det overvekt av bustader med fleire etasjar. Dette inkluderer den aktuelle bustaden i denne saka, som har 2 etasjar allereie.

Det vil for tiltaket medføra ei uheldig visuell framtoning om kun underetasjen skulle verta utbygd. Eit påbygg i form av ei «vorte» på bustaden, bygd kun ei høgd, vil medføra at ein må bryta med bustaden sin arkitektur og er noko ein vurderer som lite ønskjeleg.

Ein vil med å byggje kun i ei høgd oppnå ein lav BRA pr. BYA som vert bygd, og såleis påverka ute arealet i mykje større grad for å få påbygg tilsvarande stort målt i BRA. Med tanke på ein framtidig garasje ynskjer ein å ivareta så mykje av ute arealet som mogleg, og det er difor fordelaktig om ein byggjer over 2 etasjar.

All den tid intensjonen bak regelen allereie er undergrave i planområdet, ser ein ikkje at det medfører store ulemper å gje dispensasjon, og at likhetsprinsippet må tilleggjast vekt. Hensynet bak bestemmelsen er allereie undergrave, og fordelane er etter vår vurdering klart større enn ulempene. Det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Så er det søkt om dispensasjon frå byggegrensa i planen i brev datert 27.04.2016:

Eksisterande bustad er allereie over byggegrensa, og det i større grad en dette tilbygget vil koma. Såleis vil det vera umogleg å realisera tilbygget utan å kome i konflikt med grensa. All den tid det ikkje er naboar i den retning, og tilbygget er underordna eksisterande bygg sin høgd ser ein ikkje at det skulle vera uheldig med ein dispensasjon i denne saka. Vil heller ikkje påverka naboar eller andre slik vi ser det. Ein viser elles til same moment som i søknaden om dispensasjon frå tal etasjar i saka.

All den tid byggegrensa allereie er undergrave i, ser ein ikkje at det medfører ulemper å gje dispensasjon, og at likhetsprinsippet bør tilleggjast vekt. Hensynet bak bestemmelsen ser me ikkje at vert tilsidesett, og den er i alle tilfelle undergrave allereie.

Fordelane er etter vår vurdering klart større enn ulempene og det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

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 si 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 føra merknader frå nabo

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.01.2016.

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg, tilbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande 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 oppfylle dei.

Rettleiinga VTEK 10 tek for seg diverse energikrav som ikkje let seg gjennomføra av praktiske og økonomiske årsaker, og som det kan gjerast unntak frå. Rettleiinga sler likevel fast at for tilbygg skal sjølve bygningskroppen oppfylle energikrava.

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

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2: For det første må dei omsyna som ligg bak førasegna det vert gjeve dispensasjon frå, ikkje verta vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggest 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 leggest særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setta vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må ligga innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at søknaden gjeld ei mindre utviding av eksisterande bustad i forlenging av eksisterande ark.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen i kommuneplanen.

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.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) for oppføring av tilbygg til bustad, i samsvar med søknad.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt trinn for oppføring av tilbygg til bustad i samsvar med søknad.

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.

Føratak 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 vera nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vera tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/1167

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med førasegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege førasegner gjeld førasegnene føra 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 førar 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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D1-Situasjonsplan med byggegrense
B2 Dispensasjon Byggegrense
Tilleggsdokumentasjon i byggesak - gbnr 233/113 Eide indre
E4-E6 Nye tegninger
B1 Dispensasjon Plan
E1-E3 Eksisterande tegninger

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland, Kålås &
Sønn AS

Mottakarar:

Bjarne Holsen

Ørnnova 39

5993

OSTEREIDET