



Torill Hellem
Kringlebakken 20
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2769 - 16/23040

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
30.08.2016

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 195/122 Leknes

Administrativt vedtak. Saknr: 423/16

Tiltakshavar: Torill Hellem

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

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bustad på 25 m² i to etasjar og utviding av altan. Utnyttingsgrad er opplyst til å verta 19,96 % .

Det vert elles vist til søknad motteken 23.06.2016

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming då han kom inn, og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne datoen.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen 1263-25101973 – *Leiknes, Del av gnr. 195 bnr.4* er definert som bustad. Reguleringsplanen manglar talfesta grad av utnyttingsgrad. I dei områda der bygningsplassering er synt på plankartet er grad av utnytting regulert (BYA), jf. planjuss 1/2012. Eksisterande bustad er større enn det reguleringsplanen legg opp til. Oppføring av tilbygg utanfor regulert plassering vil vera i strid med plan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrensa mot kommunal veg og regulert plassering av bygning

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

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

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra byggelinje mot vei(Kringlebakken) fastsatt i reguleringsplankart for del av gnr 195 bnr 4 Leiknes.

Begrunnelse:

Boligen ligger i ferdig utbygget område og dispensasjonen vil ikke danne presedens for andre tomter. Avkjørsel til tomten er uendret og tilbygget påvirker ikke fri sikt i avkjørselen mot kommunalvei. Tiltaket strider ikke imot formålet i planen og det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot vei opphever 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.

For altanen ligg det føre samtykke til plassering 1,5 m frå nabogransa.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.04.2016.

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

Vurdering av dispensasjon:

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensera når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Etter utviding av bustaden vil eigedommen framleis ha rikeleg med uteopphaldsareal. Bryting av byggegrensa mot veg får ikkje negativ verknad for siktforholda langs vegen, då huset ligg på utsida av svingen.

Administrasjonen vurderer fordelane til å vera større enn ulempene, og omsyna bak reglane vert ikkje vesentleg sett til sides. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som reguleringsplanen skal ivareta, blir skadelidande som følgje av dette tiltaket.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

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 sin 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 reguleringsplanen for plassering av tilbygg i strid med byggegrensa og den bygningsplasseringa som er vist i reguleringsplanen . Avstand til vegkant (tomtegrense) skal vera min. 2,5 m målt frå vegg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg til bustad i samsvar med søknad motteken 23.06.2016 på følgjande vilkår:

1. Løyvet gjeld tilbygg med rom mot nordvest og utviding av altan i søraustenden av huset.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.04.2016, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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.

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.: 15/2769

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

BERGEN

Mottakarar:

Torill Hellem

Kringlebakken 20

5915

HJELMÅS