



Kålås & Sønn Byggevarehandel AS
Sauvågen 83
5915 HJELMÅS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/2134 - 16/35067

Saksbehandlar:

Per Sveinar Morsund

Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:

23.12.2016

Løyve til påbygg på bustad gbnr 214/126 Fyllingsnes

Administrativt vedtak. Saknr: 615/16

Tiltakshavar:

Nina Askeland Hay

Ansvarleg søkjar:

Kålås & Sønn Byggevarehandel AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om påbygg på eksisterande bustad med nytt bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 135,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 44,5 m². Totalt vert bruksareal 242,9 m² og bygd areal 234.4 m² Utnyttingsgrad er opplyst til 11,6 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i forbindelse med tiltaket. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealdelen av kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2023.

Det er søkt om fråvik frå TEK10 for eksisterande byggverk.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.06.16 og supplert 30.09.16 og 20.12.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 10.08.16 og 04.11.16. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 30.09.16 og 20.12.16. Det vart gjeve utsatt frist for søkar til å supplere søknaden fram til 15.01.17. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

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



Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanens arealdel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltakshaver ønskjer å byggje ein etasje til på eksisterende bustadhus (påbygg), samt nokre tilbygg ulike stader på bustaden for å sikra heilhet.

Tiltaket kjem etter vår vurdering ikkje inn under unntaket frå plankravet i kommuneplanen pkt 2.14 slik vi vurderer det.

Etter §19-1 i PBL søker vi med dette om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanens arealdel.

Tiltaket er begrunna med eit ønskje om å tilrettelleggje bustaden for vidare generasjonar både areal og innhalds messig. Sjølv om støy frå E-39 ikkje oppleves som eit problem i dag, ser ein moglegheit til å samstundes få gjort tiltak for å redusera støynivået. Dette er tenkt utført gjennom ei omfattande påbygging av ein heil etasje, samstundes som ein rehabilitere eksisterande vegger med tanke på ekstra støyisolering. Ein vil og etablera støyvegg ute for å få tilrettelagt eit uteopphaldsareal med tilfredstillande størrelse.

Det er utarbeid ein eigen beskrivelse for kva tiltak ein vil utføra, og kva reduksjon i støy desse tiltaka vil kunna oppnå.

Ein reguleringsplan skal regulere fellesløyser som veg, vatn/avløp, utnyttingsgrad, mønehøgde, utforming av bygg mm. Desse momenta er allereie ivaretekt i forbindelse med etablering av eksisterende bustadhus, og dette tiltaket medfører ingen endring eller auke i bruk. Trafikkløysinga vert og uforandra.

Krav til uteopphaldsareal er på 200m² for dette bygget jfr kommuneplanens arealdel pkt. 2.14. Det kravet er oppfylt med god margin, og vil verta tilrettelagt med støyskjerming.

Utnyttingsgraden etter tilbygg/ påbygg blir på 11,58 %, og er dermed godt innanfor krav i pkt 2.14 i kommuneplan, på same måte som BRA med sine 242,9 m² også innanfor kravet.

Området er i kommuneplanen satt av til bustadformål. Det er ein forholdsvis stor tomt på 2023,9m², bustaden på tomten er bygd med heilt andre kvalitetar i forhold til både energi og støy en det som no er tenkt. Ein oppnår difor både reduksjon i energibruk og reduksjon i støynivå ved å gjennomføra tiltaket.

Tiltaket vil ikkje råka interesser knytt til helse, miljø, tryggleik eller landbruk slik vi ser det.

Med bakgrunn i nemnde punkt meiner me at hensynet bak bestemelsen ikkje vert tilsidesett, då ein reguleringsplan vil være overflødig alle den tid omsyna til fellesløysningar/ naboar mm likegodt kan bli tatt hånd om i byggesaka. Ein vil ha svært liten nytte av ein evt. reguleringsplan sett i forhold til kostnaden med å utarbeide den, og ved å gje dispensasjon kan ein sikra at bebyggelsen vert ivaretatt og oppgradert på ein god måte.

Etter vårt vurdering er fordelane klart større en ulempene, og det kan gjevast dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 24.09.15:

Vi viser til e-post frå Lindås kommune, sendt 30.09.2015. Vi fekk tilsendt kopi av e-posten frå dykk 14.10.2015. De har etterspurt ei ny tilbakemelding frå Statens vegvesen i saka.

I e-posten frå kommunen vert det opplyst om at det er krav om reguleringsplan før vidare utbygging i området der de har søkt om dispensasjon frå byggegrense, alternativt dispensasjon frå plankravet.

Uttalen vi sendte 24.09.2015 kan leggst til grunn som førehandsuttale dersom det vert aktuelt å søkje om dispensasjon frå plankravet. Vi viser særleg til dette avsnittet:

Statens vegvesen er i utgangspunktet kritisk til utviding av bustad som ligg i eit så støytsett område som det her er snakk om. Sjølv om det ikkje er planlagt nye bueiningar, vil eit større bygg legge til rette for at fleire kan bu i eit område med støyplager. Støy frå vegtrafikk kan påverke både helse og trivsel.

Vidare saksgang

Statens vegvesen avventar vidare handsaming av søknaden etter veglova til omsøkt tiltak er avklara av kommunen som planstyresmakt. Dersom det vert utarbeida reguleringsplan, vil det vere naturleg å avklare byggegrensa langs veg og eventuelle støytiltak i planarbeidet. Dersom det vert gjeve dispensasjon frå kravet om reguleringsplan, er det vegvesenet som etterpå kan gje dispensasjon frå byggegrensa langs veg.

Når det gjeld vurderingane knytte til støy og byggegrense langs E39, så legg vi retningslina for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) til grunn for våre vurderingar. Retningslina tek utgangspunkt i at kommunen som plan- og bygningsstyresmakt også må gjere vurderingar knytt til kva tiltak det kan gjevast løyve til i støysonene. Statens vegvesen ynskjer kjennskap til kommunen sine vurderingar før vi eventuelt fattar vedtak etter veglova.

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 28.05.16.
På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 9 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 42 meter. Vegstyresmakta har i uttale datert 04.11.16 uttalt følgjande:

Statens vegvesen avventar vidare handsaming av søknaden etter veglova til omsøkt tiltak er avklara av kommunen som planstyresmakt. Dersom det vert utarbeida reguleringsplan, vil det vere naturleg å avklare byggegrensa langs veg og eventuelle støytiltak i planarbeidet. Dersom det vert gjeve dispensasjon frå kravet om reguleringsplan, er det vegvesenet som etterpå kan gje dispensasjon frå byggegrensa langs veg.

Det må innhentast eige vedtak etter veglova frå Statens vegvesen når saka er ferdig handsama hos kommunen.

Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 60 og bygget vert maksimalt 3,5 meter høgare enn i dag.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket medfører ikkje endring frå dagens situasjon.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltaket medfører ikkje endring frå dagens situasjon.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at:

Bygget vil etter vårt skjønn ha gode visuelle kvalitetar både i høve seg sjølv om omgjevnaden. Det ivaretek eksisterande byggjeskikk i området, og spelar fint på lage med omkring liggjande bygningar.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav med følgjande grunngjeving:

I henhold til PBL § 31-2, søker ein hermed om fråvik frå tekniske krav i forbindelse med oppgradering av eksisterande bygning gitt i TEK10 §13 og §14.

Det vil være omfattande og uforholdsmessig kostnadsdrivande å tilpasse eksisterande byggverk til dagens krav fult ut. Ein gjer oppmerksom på at største delen av bygget vil bli tilpassa dagens krav både når det gjeld vegg og tak, medan det vert vanskeleg å få til å etterisolera i grunnen. For enkelte delar av bygget vil ein oppnå betre varmetapsverdiar en forskrifta stiller krav om som følgje av at ein byggjer «dobble vegg» for å oppnå betre støyisolering.

Det vil være vanskelig å få til å tette eksisterande bygg i nedre del / mot grunn på ein slik måte at det vil tilfredstillast dagens krav til tetthet. Dette vil sjølvsagt slå ut på ei måling. Det same gjeld ved bruk av ventilar i vindauge, noko som er naudsynt for å sikra tilstrekkelig ventilering, sjølv om ein ikkje har ventilasjonsanlegg. Ein vil nytta dagens løysingar/krav på resten av bygget slik at berre forholda i nedre del vert fråvik på.

Montering av komplett ventilasjonsanlegg vil være vanskelig å få til, og vil være uforholdsmessig dyrt, all den tid konstruksjonen ikkje er tilrettelagt for det. Ein vil sikra tilfredstillande utlufting og «forenkla» ventilasjon frå alle rom, og med spesielt fokus på bad, kjøkken og vaskerom.

Tilbygg/ påbygg vil bli utført etter TEK 10.

Tiltaket skal elles 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 frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at området er i samsvar med føremålet. Tiltaket slik det er teikna synast å være i tråd med eksisterande bebyggelse og det fins bustader i same område som er bygd i to etasjar slik ein no ynskjer å gjere med dette huset. Det er innhenta støyrapport som syner at tiltaket kan gjennomførast utan vesentlege inngrep i landskapet. Då eigedommen

er bebygd frå før og tiltaket ikkje inneber auka i anntal bu einingar ser administrasjonen det ikkje naudsynt å krevje utarbeiding av reguleringsplan for å gjennomføre tiltaket.

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

Vurdering av søknad om fråvik frå TEK10

Kommunen legg søkar si vurdering til grunn og gjev fråvik frå TEK10 på eksisterande del av bygning slik det er skissert i av søkar. Påbygg og tilbygg skal oppførast i samsvar med TEK10.

Dispensasjon etter veglova

Tiltaket krev òg dispensasjon etter veglova. I denne saka er det Statens vegvesen som er mynde for å gje dispensasjon. Det vert sett som vilkår i løyvet at det også vert gjeve dispensasjon frå veglova. Dersom det ikkje vert gitt løyve etter veglova, fell tillatelsen bort.

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

Nabomerknad

Ingen merknader er registrert på saka

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for påbygg til eksisterande bustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i **eitt-trinn** for påbygg på eksisterande bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan D1 datert 28.05.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det må ligge føre dispensasjon etter veglova frå Statens vegvesen og løyvet må sendast til kommunen før tiltaket kan settast i gang
3. Tiltaket skal utførast i samsvar med føringar som er gjeve i støyrapporten.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

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, referer til saknr.: 15/2134

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Nina Askeland Hay

Tysse

5284

TYSSEBOTNEN

Mottakarar:

Kåls & Sønn Byggevarehandel AS

Sauvågen 83

5915

HJELMÅS