



Kennet Innvær
Heltveitvegen 35
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3675 - 17/7282

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
06.03.2017

Løyve til riving og oppføring av tilbygg gbnr 233/44 Eide indre

Administrativt vedtak. Saknr: 096/17

Tiltakshavar: Linda Smådal og Rune Myhr
Ansvarleg søkjar: Kennet Innvær
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av anneks og del av einebustad, oppføring av tilbygg/påbygg til eksisterande bustad og oppføring av terrasse. Totalt bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 224 m² og bygd areal (BYA) ca. 393 m² etter at tiltaket er ferdigstilt. Utnyttingsgrad er opplyst til 13,3 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i tilknytning til tiltaket. Tiltaket omfattar òg skifte av kledning, etterisolering og fasadeendring iht. skildring i følgjeskriv og innsendt tekningsunderlag til søknaden. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankravet i arealdelen av kommuneplanen for Lindås.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.11.16 og supplert 12.01.17 og 22.02.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 08.12.16 og 15.02.17. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 12.01.17 og 22.02.17. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 10.03.17.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2023. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Huset vårt ligg nord for den kommunale vegen frå Ostereidet og inn til barne- og ungdoms skulen. Området er i kommuneplanen avsett til bustad formål, utan reguleringsplan, men med krav om utarbeiding av reguleringsplan ved søknad om tiltak. **Me søker med dette om dispensasjon for dette kravet.**

Tiltaket ligg i eit lite bustadfelt på 5 bebygde tomter. 4 av desse tomtane er bebygd med einebustader med garasjar, mens vår tomt er bebygd med ein bustad, eit anneks og garasje. Bebyggelsen på vår tomt er ikkje hensiktsmessig i dag, med spreidt opphald på bustad og anneks. Våre planar er at bustaden skal påbyggast for å få plass til dei soveromma, som no er i annekset. Få alt under same tak, slik at det frittstående annekset kan rivast. Vår tomt vil dermed få ein meir lik oppbygging/bebyggelse som resten av feltet og skape eit meir einsarta bilde av området.

Skal det utarbeidast reguleringsplan for området må ein sjå heile området under eit og vi forventar at det då må utarbeidast plan som tar med heile den gamle busetnaden i området, både på opp- og nedsida av vegen frå Ostereidet og inn til skulen. Vårt tiltak vil ikkje komplisera eller berøra ein slik plan.

I vår søknad er det tenkt at funksjonen til annekset skal byggjast saman med resten av huset og dermed skape ein busituasjon som er lik dei andre einebustadane i feltet. Annekset skal rivast og huset vårt, som i dag framstår som eit bygg med fleire påbyggingar meir eller mindre vellukka i forhold til utforminga på bustadane i området, vil no framstå som eit komplett bygg.

Vi begrunnar vårt ønske om fritak for krav i kommuneplanen med at vårt prosjekt ikkje berører området vi bur i , av ein slik art at vidare planar for området vil verte berørt av den endring som vi har planar om på vårt hus.

Det er i vår søknad tatt med riving av eksisterande anneks, og få den funksjonen dette huset har i saman med det eksisterande huset. Det vil medføre at tomten vår vil ha ein meir einsarta bebyggelse, slik nabotomtane har. Dette vil gje ein framtidig reguleringsplan for området ein enklare handtering av området.

Tomten vil heller ikkje endre forholdet til nabotomten, som er LNF område, negativt. Avstanden frå annekset og til nabogrensa, er i dag er ca 2m. Avstanden vil med det planlagde tilbygget på huset aukast til 4m. Dette er eit ønske frå eigaren av LNF område. Endring frå

anneks og til påbygg på huset, gjer at det ikkje vert begrensinger på naboeigedomen. Den planlagde terrassen vil heller ikkje leggje begrensinger på LNF området, då terrassen vert avslutta 4m frå grensa mot LNF området . Mot LNF området vil tiltaket vårt kun ha positiv påverknad, då den bebygde avstanden vert auka frå 2- til 4m.

Tilkomstvegar, vatn- og kloakk ledninger vert ikkje endra. Forholdet mellom bygg, uteareal, gesims- og mønehøgde er alle innafor kommuneplanens krav. Dersom tilbygget, og riving av annekset vert godkjent, vil bustadområdet kun verte positivt påverka.

Ein dispensasjon vil ikkje føre til negativ påverknad for seinare reguleringsplan, heller vere ein fordel for å få området meir einsarta som bustadområde med 5 bustadtomter som alle vil vere bebygd med bustader og garasje. Ikkje slik bygningsmassen i dag er med spredt opphald i fleire hus. Tilbygget vil ikkje føre til at formålet med bestemmelsane i kommuneplanen om reguleringsplan vert tilsidesett.

Ei godkjenning av planane våre vil heller ikkje føre til presedens for eventuelle nye søknader, då tilsvarende samanbygging av bustadmasse ikkje kan komma i bustadfeltet vårt med dei bygga som no eksisterer.

Ein dispensasjon for vårt tiltak vil ikkje kunne påverke premisser for den framtidige arealbruken for området. Då området er eit lite tomtefelt på 5 bebygde bustad tomter.

I denne saka vil det vere ei klar overvekt av argument som tilseier at det kan gjevast dispensasjon all den tid at den søkte endringa vil føre til eit einsarta bustadområde med ein meir einsarta busetnad. Annekset vil bli fjerna og vi får ein meir hensiktsmessig bustad.

Ein framtidig reguleringsplan vil få eit bustadområde som er meir einsarta å forholde seg til, dersom det blir gjeve dispensasjon for tiltaket vårt.

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 17.12.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Avstand til offentleg veg er uendra frå dagens situasjon.

Tilbygg vert tilpassa høgde i forhold til dagens situasjon. Kotehøgder vert ikkje endra.

Vatn og avløp (VA)

Inga endring frå dagens situasjon.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Inga endring frå dagens situasjon

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering.

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 skjønns 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 søkjar opplyst at:

Bustaden slik den framstår i dag, er prega av dårleg vedlikehald og det er påkrevd med omfattande arbeid som skifte av kledning, tak og vinduer for å få eit betre og meir hensiktsmessig hus å bu i. Dette er det teke omsyn til i prosjektet og det er praktisk og økonomisk fornuftig å utføra desse arbeidene samtidig som ein byggjer på huset. Når huset står ferdig vil ein ha eit hus som står meir i stil med dei fire andre bustadane i feltet.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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

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 vert dispensert 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 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 eigedommen er bebygd med eksisterande bustad og avsett til bustadføremål i kommuneplanen. Tiltaket omfattar ei vesentlig ombygging frå dagens situasjon og kjem difor ikkje inn under pkt. 2.14 i kommuneplanen om tiltak som kan gjennomførast utan reguleringsplan. Etter kommuneplanen pkt. 1.1 er det krav om utarbeiding av reguleringsplan for tiltaket.

Administrasjonen er samd i vurderinga til søkar om at tiltaket ikkje påverkar forholdet til omgivnadane i nemneverdig grad og er å sjå på som ei naudsynt oppgradering av eksisterande bustad. Administrasjonen er difor samd i at ein eventuell reguleringsplan ikkje vil gje særskilde føremoner for det arbeidet som er omfatta av søknaden og difor ikkje er naudsynt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanens arealdel er oppfylt.

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

Tiltaksklasse og gjennomføringsplan

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Kommunen legg gjennomføringsplan datert 12.01.17 til grunn.

Tekniske krav

Det er opplyst at bustad vil oppgraderast slik at heile bygget vil tilfredsstille forskrift om tekniske krav til byggverk.

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 plankravet i kommuneplanens arealdel for riving av anneks og oppføring av tilbygg og terrasse.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i **eitt-trinn** for riving av anneks og oppføring av tilbygg og terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.12.16 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 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.: 16/3675

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:

Rune Myhr

Eidavegen 560

5993

OSTEREIDET

Mottakarar:
Kennet Innvær

Heltveitvegen 35 5993

OSTEREIDET