



Gunnar Holtan
Alvermarka 34
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1762 - 17/22946

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

Dato:
18.08.2017

Dispensasjon for grad av utnytting for oppføring av balkong gbnr 137/400 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 374/17

Tiltakshavar: Gunnar Holtan

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av balkong med bygd areal (BYA) ca. 10 m². Utnyttingsgrad er ikkje opplyst men vil auke med ca. 1 % i forbindelse med bygging av balkong.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå grad av utnytting i reguleringsplan for Alversund utmark, arealplanid 1263-22011973.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.06.17 og dokumentasjon sendt inn i tidlegare søknad om fasade- og bruksendring, sak16/197.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.06.17 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Alversund utmark, arealplanid 1263-22011973er definert som bustad .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 0,08.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan for Alversund utmark, arealplanid 1263-22011973 for grad av utnytting.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Søknad om dispensasjon:

Jeg søker herved om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan når det gjelder grad av utnyttning, og kan gi følgende opplysninger:

| | |
|---|---|
| Tiltakshaver og søker: | Gunnar Holtan Alvermarka 34 5911 Alversund |
| Søknaden gjelder følgende eiendom: | Gnr. 137 Bnr. /400 |
| Hva skal bygges: | Liten balkong i tilknytning til stue i 2. etasje. Skal brukes for lufting samt opphold for 2 personer. Størrelse 2,3 x 4,1 m = ca. 9,5 m ² |
| Hvilke bestemmelser søkes det dispensasjon fra: | Grad av utnyttning i forhold til gjeldende reguleringsplan. |
| Hvorfor bør det gis dispensasjon: | Utnyttingsgraden for tomten øker minimalt som følge av dette tiltaket. Kravet som sier at maksimal utnyttingsgrad skal være 0,08 for dette feltet er heller ikke relevant å benytte for boliger. Konferer utregning nedenfor. <ul style="list-style-type: none">- Tomteareal for Gnr. 137, Bnr. 400 er ca. 989 m²- Tillatt BRA vi da bli 989 x 0,08 = ca. 79 m²- Det er godkjent og bygget garasje på ca. 42 m² tomten- Dersom en legger til 20 m² for biloppstillingsplass blir det igjen 17 m² til «boligformål».- Dette gir en «bolig» på ca. 2,9 x 2,9 m i to etasjer. Selve boligen er nylig oppgradert til dagens beste standard, og har fått støtte fra Enova for dette. Fasaden er modernisert etter tegninger fra anerkjent større arkitektfirma (konferer sak 133/16). Den omsøkte balkong er et viktig element og en del av helheten i arkitektens tegninger av fasaden. |

| | |
|------------------------------|---|
| Nabovarsel: | Det er allerede sendt nabovarsel 2 ganger, konferer tidligere innsendte kvittering. Første nabovarsel var ifm fasadeendringen (sak 133/169), og andre nabovarsel var ifm søknad om bygging av balkong (sak 16/2660). I andre nabovarsel ble det varslet om at tiltaket krever dispensasjon for økt tomteutnyttelse. Det er ikke kommet merknader fra naboer i noen av sakene. |
| Situasjonsplan og tegninger: | Konferer vedlegg til søknad sak 16/2660. |
| Tilleggsopplysning: | Som det fremgår av søknaden ligger den omsøkte balkong mer enn 4 m fra nabogrensen. Vi har fått skriftlig erklæring fra nabo om at balkong kan bygges 3,8 m fra grensen. Det er ikke aktuelt for oss å bygge nærmere enn 4 m, men jeg legger likevel ved denne erklæring til orientering. |

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.

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 06.08.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter. Eigar av gnr. 137bnr. 436 har i dokument datert 11.05.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3,8 meter frå nabogrensa.

Terrenghandsaming

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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 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 tiltaket medfører ei svært lita endring i grad av utnytting på eigedommen. Gjeldande reguleringsplan er i tillegg ein eldre plan der grad av utnytting er sett mykje lågare enn kva som er normalt i dag. Dersom eigedommen hadde vore omfatta av ein nyare reguleringsplan ville det med stor sannsynlighet ikkje vore naudsynt å søke om dispensasjon for tiltaket. Kommunen er difor positiv til at det vert gjeve dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplan for Alversund utmark, arealplan id 1263-22011973 for grad av utnytting i forbindelse med oppføring av balkong.

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Alversund utmark, arealplan id 1263-22011973 for oppføring av balkong på ca. 10 m².

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av balkong på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.08.16 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, jf. fvl § 29 (1). 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.: «ArkivSakID»

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Gunnar Holtan

Alvermarka 34 5911

ALVERSUND