



Taule Bygg AS
Storsteinen 3
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1877 - 17/24973

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
05.09.2017

Dispensasjon og løyve til oppføring av påbygg og tilbygg til einebustad - gbnr 137/640 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 403/17

Tiltakshavar: Erlend Mjanger
Ansvarleg søkjar: Taule Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av påbygg og tilbygg til eksisterande einebustad med eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere på om lag 64 m² og bygd areal (BYA) på om lag 53 m². Samla utnyttingsgrad for eigedomen etter gjennomført tiltak er opplyst til 25 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan Ikenberget, del av gnr. 137 i høve regulert byggegrense og byggningsplassering jf. plankart.

Det vert elles vist til søknad motteken 13.06.17.

Omsøkt tiltak har vore søkt om tidlegar i sak 16/3369, søknaden vart i vedtak datert 01.11.16 avvist på grunn av at tiltaket ikkje var tilfredsstillande nabovarsla samt at det ikkje var søkt om dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett ved innsending, frist for handsaming er 05.09.17.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Ikenberget, del av gnr. 137/1263-200202 er definert som bustad-føremål.



Planen manglar talfesta grad av utnytting. Det er på plankartet for eigedomen synt bygningsplassering gyldighetsvilår sett i planjuss 01/2012 er soleis oppfylt.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrensing og bygningsplassering jf. gjeldande plankart.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vedlegg til søknad om løyve til oppføring av tilbygg/påbygg-Gnr.137, Bnr 640 Alver

SAKSNR:16/3369

Ifølge Braplan kartet vedtak av 22.09.88 viser kartet at vegen skal forsetja vidare sør/aust.

Dette gjeld ikkje i dag avdi Gnr.137 Bnr.175 er eigen tomt med hus og garasje etablert.

Reknar med at det er gitt dispensasjon for denne utbygginga

Ifølge braplan kartet bryt både hus og veg byggelinje for denne tomte.

Garasjen til Gnr.137 Bnr.625 bryt og byggelinja

Kan ikkje sjå at tilbygg/påbygg på Gnr.137 Bnr.640 får nokon konsekvensar med hensyn til byggelinja då tilbygg/påbygg ligg ca. 3 meter over kommunal veg og dermed ikkje er til hinder for trafikantar eller naboar. Denne tomte er den siste tomten på venstre side av vegen og det er berre trafikk frå Gnr.137, Bnr.625 som går forbi utkjørsle til denne tomte. Dvs.at det berre er trafikk frå ein tomt som passerer denne tomte ein må ta hensyn til. Visst ein ser på alle terrassar, altanar og hekkar som er etablert i feltet som bryt med byggelinja er dei til meir hinder for god trafikksikkerhet enn det som gjeldt for denne tomte.

Huset har ei grunnflate på 97 m² i 2 høgder som er eit lite hus sett i forhold til andre hus i feltet.

Utifra størrelsen på tomten er ei utnyttingsgrad på 25% innafor det me meiner er akseptabelt.

Nevner her gnr.137 Bnr.175, 627, 635, 642, 652, 514 som ifølge plankartet er tegna inn mykje mindre enn det som er bygd. Her kan ein ikkje gjera forskjell på eigedommane med hensyn til dispensasjon av arealet som er bebygd. Av desse husa er utnyttingsgraden noko høgare enn på dette tiltaket.

Når det gjeldt størrelsen på tilbygget meiner me at huset no vert meir i samme størrelse og stil som resten av husa i nærområdet.

Ved henvendelse til Lindås kommune fekk me utlevert naboliste til naboer som direkte vert berørt av tilbygg/påbygg til denne eigedommen. Ved gjennomgang av søknaden så krev kommunen at alle naboar også dei på andre sida av kommunal veg vert varsle. Kvifor kan ein ikkje få rette opplysningar

med ein gong. Det er ei lov som seier kva for naboar som skal varslast og då må alle i kommunen kunne gi samme svar på kven som skal ha nabovarsel.

Me kan ikkje sjå at andre naboar som ikkje direkte vert berørt skal varslast. Disse ligg ca.3meter lågare og på andre sida av kommunal veg. Dei får heller ikkje redusert sol- eller utsiktsforhold avdi husa deira ligg sør- sørvest for dette tiltaket. Nabovarsel er no sendt til alle naboane og det er ikkje kome merknader eller protestar på dette varselet.

Når ein henvender seg til kommunen for å få situasjonskart over ein eiendom bør ein få eit kart der byggegrensing er innteikna. Skal ein bruka utskrift frå BRA-plan kartet er dette så dårlig at det er vanskelig å bruka i ein søknad. Dessutan så er det gjort endringar som er vist i situasjonskart og ikkje på reguleringskart frå kommunen. På reguleringskartet forsetter vegen vidare sør/austover mens det på situasjonskart sluttar kommunal veg ved tomtegrense til Gnr.137 Bnr.625.

På kartet ser det ut for at vegen svingar litt på slutten men vegen er slik den ligg no i rett linje.

Meiner dette er nok opplysningar og at saka vert behandla snarleg.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Med omsyn til kommentar knytt til nabovarsling så er det ansvarleg søkjar sitt ansvar å identifisere kven som skal nabovarslast jf.plan- og bygningslova § 21-3, av nemnde heimel går det fram at naboar og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak som kan røre ved deira interesser og plikter. Ansvarleg søkjar kan ved

innlevering av søknad til kommunen gjere greie for kvifor ein evt. har vald å ikkje varsle gjenbuar/nabo om planlagd tiltak. Kommunen kan likevel krevje varsling av nabo og gjenbuar som ikkje er varsla jf. pbl § 21-3, 2.ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan dagsett 13.06.17.
På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,8 meter.
Tiltaket er underordna eksisterande einestad på eigedomen.

Tilkomst, avkøyrse og parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Terreghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av tiltak uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrse.

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 søkjar opplyst at:

Når det gjeldt størrelsen på tilbygget meiner me at huset no vert meir i samme størrelse og stil som resten av husa i nærområdet.

]

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 sett tilside. 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.

Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggerense langs veg samt frå bygningsplassering.

Aktuelt tiltak er søkt etablert på eksisterande mur jf. innsendte teikningar. Bustad vert forlenga mot sør-aust med eit tilbygg. Vidare vert det ført opp påbygg i form av ark i nordvend- og sørvend fasade.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at ansvarleg søker si vurdering. Utnytting av eigedomane i nærområdet er høg. Omsøkte tiltak fører til at eigedom gbnr. 137/640 får ei grad av utnytting på om lag 25 %-BYA, det ferdige tiltaket vil vere tilpassa sine bygde omgjevnadar. Med omsyn til regulert byggegrense vert omsøkt tiltak plassert opp på etablert mur og veranda som per i dag er bygd ut mot eigedomen si grense mot veg. Etablert mur og veranda bryt regulert byggegrense.

Omsøkte tiltak fører ikkje til redusert siktilhøve i avkøyrsløse til kommunal veg. Gjeldande reguleringsplan syner at vegen held fram gjennom eigedom gbnr. 137/175 og fram til eigedm gbnr. 137/492, i realiteten ender køyrevegen ved grense til eigedom gbnr. 137/175 og framstår som ein endeveg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense og bygningsplassering er tilstade. Ein kan ikkje sjå at reglane det vert dispensert i frå vert sett vesentleg tilside som følgje av omsøkt tiltak.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker 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 regulert byggegrense og bygningsplassering for oppføring av tilbygg og påbygg til einestad slik som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for etablering av tilbygg og påbygg til einestad på gbnr. 137/640. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan dagsett 13.06.17 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.: 17/1877

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Erlend Mjanger	Gamlastøa 10	5911	ALVERSUND
Erlend Mjanger	Gamlastøa 10	5911	ALVERSUND
Taule Bygg AS	Storsteinen 3	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Taule Bygg AS	Storsteinen 3	5911	ALVERSUND
---------------	---------------	------	-----------