



Vidar Kolås
Hønsedalen 24 B
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2725 - 17/33804

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

Dato:
29.11.2017

Løyve til oppføring av garasje som tilbygg - gbnr 172/169 Hopland

Administrativt vedtak. Saknr: 566/17

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje som tilbygg til eine halvdel til tomannsbustad med bygd areal (BYA) ca. 39,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20 % BYA. Over tilbygget skal det etablerast open terrasse. Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid tilknytta tilbygget.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.08.2017 og supplert 17.10.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til Vidar Kolås ved brev av 06.10.17, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

- Byggesak er ikkje samd i vurderinga som er lagt til grunn i forhold til arealutrekning. Når det gjeld BYA for tilbygget må også overbygd areal reknast med. Heile flatearealet til terrassen må difor takast med. I tillegg er det lagt til grunn at parkeringsareal for begge biloppstillingsplassane skal flyttast inn i garasje. Vi kan ikkje sjå at garasje som skissert vil ha plass til to bilar. Det er elles lagt til grunn at arealkrav for parkeringsareal til kvar av seksjonane er 36 m² som tilsvarer 18 m² per bil. Det er tilstrekkeleg å rekne med 10 m² i parkeringsareal per bil inn i BYA slik at det kan være mogeleg å seinke areal avsett til parkering. Dersom det er aktuelt å senke areal avsett til parkering for begge seksjonane bør det imidlertid leggest fram samtykke til dette frå eigar av den andre seksjonen.
- Dersom %BYA etter revidert arealberekning vert over 20 % BYA er de ikkje innanfor unntaka i kommuneplanen ift. plankrav. Det må då eventuelt søkast om dispensasjon frå kommuneplanen punkt 1.1 for plankravet som slår inn.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 17.10.17.



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 17.10.17 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå motteken søknad med tillegg for medgått tid til supplering av søknad.

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

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 17.10.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter. Eigar av gnr. 172 bnr. 168 har i dokument datert 22.08.17 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,5 meter frå nabogrensa.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Tilkomst vert ikkje endra som følgje av tiltaket.

Terrenghandsaming

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

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:

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket er i utgangspunktet ikkje tilrådeleg etter pbl §29-2 då tiltaket omfattar oppføring av tilbygg på tomannsbustad som gjer at bygningen ikkje lenger vil ha eit symmetrisk uttrykk. Det vil heller ikkje vere mogleg å få til dette på eit seinare tidspunkt då tilkomstvegen ligg på andre sida av huset og ikkje kan flyttast på.

I dette tilfellet har byggesak likevel funne at tiltaket kan godkjennast slik det er søkt om. Bakgrunnen for dette er at eigedommen ligg i eit område beståande av einebustader. Bygningen vil slik sett ikkje bryte med omgivnadane då det ikkje er andre tomannsbustader i nærleiken med same uttrykk. Det ligg heller ikkje til rette for oppføring av nye tomannsbustader i nærleiken. Det ligg også føre erklæring frå nabo som samtykker til tiltaket.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre erklæring frå eigar av 24A datert 31.08.17 som samtykker tiltaket. Eigar av 24B får biloppstillingsplassane sine i ny garasje medan eigar av 24A beheld parkeringsareal på utomhusareal som i dag.

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 §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje som tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 17.10.11 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal utførast i samsvar med mottekne teikningar den 17.10.11.

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:

Vidar Kolås

Hønsedalen 24 B 5912

SEIM