



Byggmester Skare AS
Skarsvegen 769
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/955 - 17/33688

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
28.11.2017

Løyve til etablering av anneks - gbnr 134/313 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 562/17

Tiltakshavar: Ronny Erstad
Ansvarleg søkjar: Byggmester Skare AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om legalisering av anneks oppført i 1991 med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 31 m² og bygd areal (BYA) ca. 37 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 12 % BYA, jf. e-post frå tiltakshavar datert 22.06.2017 og inkluderer einebustaden, annekset og garasjen på eigedomen.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.03.2017 og sist supplert 30.10.2017.

Det er ikkje tidlegare søkt om løyve for annekset, sjølv om annekset er oppført i 1991, då tiltakshavar var av den oppfatning at annekset var godkjent ved kjøp av eigedomen i 2004, sjå utgreiing frå ansvarleg søkjar, datert 06.03.2017. Ved nylig planlagt vidaresal av eigedomen vart tiltakshavar gjort merksam på at annekset ikkje vart omsøkt og godkjent. Tiltakshavar ønskjer no å få godkjent annekset som ein tilleggsfunksjon til eigen bustad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for sakshandsaming den 30.10.2017. Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7, jf. SAK 10 § 7-2, er 12 veker frå denne dato, 22.01.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område, innafor kommunedelplan Alverstraumen, pkt. 3.2, jf. utgått kommuneplan for Lindås kommune 2003-2017, pkt. 2.4. Eigedomen ligg i bustadområde, men er ikkje byggjeområde merka med R, der det er krav til reguleringsplan før det kan gis løyve til tiltak. Eigedomen ligg i eit mindre byggjeområde og er innafor krava i utgått kommuneplan pkt. 2.4 slik at det kan gjerast



unntak frå kravet om reguleringsplan før det kan gis løyve til legalisering av annekset, sjå også utredning i skriv av 20.06.2017.

Annekset – ikkje eigen buening

Eit anneks utgjer ein tilleggsfunksjon til eigen bustad og skal sjå ut og benyttas til det bruksføremål det objektiv er egna til. Annekset er tenkt benytta som ekstra opphaldsrom til overnatting, til bruk for fritid- og rekreasjon eller som ekstra bodplass.

Bad inngår ikkje i bruksføremålet for anneks då dette fråviker frå bygninga si tiltenkte tilleggsfunksjon. Med stove, kjøkken, soverom og bad får bygninga alle hovedefunksjonar. Dersom bygninga har alle hovedefunksjonar, så er det i henhold til veiledninga til TEK10 ein buening/brukseining som kan nyttast til bustadføremål. Eit frittliggande anneks med alle hovedefunksjonar reknast som eigen frittliggande buening .

Det er opplyst at annekset er oppført i 1991. På tidspunktet for motteken søknad hadde annekset alle nødvendige romfunksjonar, dvs. stove, kjøkken, soverom og bad. Då annekset hadde alle hovedefunksjonar, så er det i henhold til veiledninga til TEK10 ein buening som kan nyttast til bustadføremål. Annekset er frittliggande og var såleis ein eigen frittliggande buening .

Tiltakahavart vart i skriv av 20.06.2017 opplyst om at annekset kunne handsama som eigen frittliggande buening eller som sin oppgitte funksjon som er anneks. Dersom bygninga skulle handsamas som eit anneks, så kunne det ikkje framstå som eigen buening med alle hovedefunksjonar. Det var opplyst at før det vert gjeve ferdigattest, så vart det sett vilkår om at badet må tas ut og vi ville be om ein stadfesting på at dette var utført. Det skulle sendast inn oppdaterte teikningar og bilete som viste at badet var tatt ut samt at det måtte foreleggje røyrleggjarmelding frå røyrleggjar, der det vart bekrefta at toalett og handvask var fjerna og at rør var plombert etter fjerning.

I e-post frå tiltakshavar, datert 28.08.2017, bekrefta Stendal VVS at dei har «plugga /fjerna servant og plugga og fjerna toalett i anneks» på gbnr 134/313. Den 28.08.2017 mottok kommunen røyrleggjarmelding med vedlagt situasjonsplan. Vatn- og avløps avdelinga godkjente røyrmeldinga den 30.10.2017 på vilkår:

Løyve til etablering av anneks - gbnr 134/313 Hilland

Vi viser til røyrleggjarmelding motteke 28.08.2017 med vedlagt situasjonsplan.

Røyrleggjarmelding vert godkjend på følgjande vilkår:

Vi er kjend med at annekset har vore ulovleg tilknytt offentleg vatn og avløp over lang tid.

Det er sendt inn foto som syner at røyrleggjar har fjerna toalett og servant på bad og plugga inntaket som eit vilkår frå byggesak vedk. søknad som anneks og ikkje sjølvstendig buening.

Det vil bli etterfakturert vassgebyr og kloakkgebyr for 3 år tilbake etter rekneskapslova. I tillegg kjem tilknytingsgebyr vatn og avløp for bygg under 90 m² i uregulert område.

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 datert 02.03.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense samt privat veg vist til å vere 7 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup på vilkår at annekset ikkje er ein eigen bueining den 30.10.2017 i sak nr. 17/2623 og journalpostnr. 17/31034. Løyvet med vilkår er gjengitt under avsnittet «Annekset – ikkje eigen bueining»

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4 i samband med byggjeløyvet gjeve for bustaden den 02.11.1989, sjå skriv av 02.06.2017 i sak 17/951, journalpostnr. 17/16319.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser 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

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 TEK for eksisterande byggverk, jf. pbl. § 31-2. I utgangspunktet skal også legalisering av allereie etablerte bygg prosjekterast og utførast i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylla dei. Søkar har gjort greia for dette i skriv med tittel «Orientering om byggets historie», datert 06.03.2017. Ansvarleg søker redegjør for at annekset er oppført etter Byggforskrifta frå 1987 samt at nødvendige branntiltak vil bli fullført:

Det er bare 4,0m. mellom hovedhuset og annekset, noe som etter TEK10 Kan tillates, dersom veggene i byggene til sammen, gir en brannmotstand som kreves – og vinduene har en godkjent br.klasse. Disse krav vil bli oppfylt !

Kommunen legg til grunn søkar sine utgreiingar og finn å kunna gje unntak frå reglane i TEK 17 , slik det er søkt om.

Nye utvendige bygningsdelar til dømes vegger, vindauge (som skal sikre brannmotstand slik det er illustrert frå ansvarleg søkjar), dør m.v. skal oppfylla krava i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

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

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 § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til etablering av anneks oppført i 1991 med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 31 m² og bygd areal (BYA) ca. 37 m² i eitt-trinn på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.03.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling på vilkår at annekset ikkje er ein eigen bueining datert 30.10.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**

Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest må det liggja føre:

- 3. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.**
- 4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

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.: 17/955

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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Byggmester Skare AS	Skarsvegen 769	5911	ALVERSUND
Ronny Erstad	Gangstøvegen 22	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Byggmester Skare AS	Skarsvegen 769	5911	ALVERSUND
Ronny Erstad	Gangstøvegen 22	5911	ALVERSUND