



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1743 - 17/34185

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

Dato:
04.12.2017

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 134/450 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 572/17

Tiltakshavar: Harald Normann Nilsen
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner 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 tilbygg med våtrom med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 10 m² og bygd areal (BYA) ca. 10 m² samt endring av tilleggsareal til hovuddel ved at garasjen no vert tatt inn i bustaden som boligareal. Det er ikkje søkt om eigen sjølvstendig bueining, men ein ny bueining slik at einebustaden etter ombygginga framstår som ein generasjonsbustad. Den nye bueininga er på 108m² (iht. teikningar) og har alle hovudfunksjonar som inkluderer bad, kjøkken, stue, soverom og vindfang, sjå veiledning til TEK10.

Vi har lagt til grunn at ombygging til generasjonsbustad ikkje medfører at underetasjen vert ein eigen sjølvstendig bueining då etasjane er tilgjengelig for kvarandre med open innvendig trapp. Einebustaden har då krav til 2 parkeringsplassar på eigen grunn, jf. reguleringsføresegn for Hilland Vest pkt. 2.4.1 og pkt. 2.4.2. I høve gjeldande norm for Lindås kommune, må ein også kunne sne på eigen grunn.

Utnyttingsgrad er opplyst til 41 % BRA, iht. e-post frå ansvarleg søkjar av 13.09.2017, basert på følgjande regnestykke:

Tomteareal 641m²
Areal eksisterande bebyggelse, inkl. 1 stk. parkering i bustad 202m² (noverande areal)+
Areal ny bebyggelse 10 m²
Areal parkering 18 m²
Areal framtidig carport/vinterhage 35 m² (inkludert 1 parkeringsplass)
Sum prosent bruksareal $265\text{m}^2 \cdot 100 / 641 = 41\%$ BRA.

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



Saka omfattar søknad om dispensasjon frå tillat tomteutnytting på 35% TU (tillat bruksareal i prosent av tomtens areal = %BRA) for frittliggande einebustad, jf. pkt. 3.2, samt dispensasjon frå minste uteopphaldsareal på 400 m² for frittliggande bustadeigedomar, jf. pkt. 3.3, for reguleringsplan Hilland Vest med plan-id:1263-29051997.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.06.2017 og supplert 13.09.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 31.08.2017. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 13.09.2017. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 06.12.2017.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for reguleringsplan Hilland Vest med plan-id:1263-29051997.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er om 35 % BRA , jf. pkt. 3.2. Minste uteopphaldsareal er på 400 m² for frittliggande bustadeigedomar, jf. pkt. 3.3.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er om 35 % BRA for frittliggande einebustader, jf. pkt. 3.2. Tiltaket krev dispensasjon frå minste uteopphaldsareal er på 400 m² for frittliggande bustadeigedomar, jf. pkt. 3.3.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving der det vert vist til følgjande punkt:

Forord.

Planlagt tiltak finner sted i Hilland Vest. «Felt 7»
Hjemmelshaver og tiltakshaver av g/bnr 134/450 har nå bodd i huset siden vinter 2012.
Da boligen ble planlagt og bygget var det 4 personer som skulle dele hjemmet.
I dag er situasjonen en annen og voksne unger har flyttet ut.

Hjemmelshavere som i dag sitter igjen i boligen ønsker nå å tilby et annet familiemedlem en plass og bo. De planlegger derfor å ominnrede deler av u.etg samt utvide ca 10m² for å lage et passende boareal. Dette planlegges da som en generasjonsbolig med et areal av u.etg som inneholder kjøkken, bad stue, 1. soverom og bod.
Ominnredning omfatter bla. endring fra garasje til bolig.

Etter at ute området på eiendommen er tilnærmet ferdig opparbeidet med forstøtningsmurer og gjerde ref saknr: 217/17 ser vi at det er praktisk mulig med uteopphaldsareal og biloppstilling samt tilbygg på 10m².

søknad om Dispensasjon

Reguleringsplan for området legger føringer for tomteutnyttelse 35% TU for frittliggende eneboliger.

Samme planen åpner også for at frittliggende eneboliger kan etableres med selvstendig boenhet i kjeller hvis terrengforhold tilsier det. Da vil utnyttelse være 50%TU.

Vi søker **ikke** om en egen boenhet men en ominnredning og generasjonsbolig.

Tiltakshaver ønsker også å etablere en garasje i fremtiden i nord øst hjørne på eiendommen. Vi ønsker derfor da samtidig legge til dette arealet i dispensasjonssøknaden.

Parkering: da vi planlegger å ominnrede garasje i bolig til kjøkken og bad må vi legge til en parkeringsplass utenfor huset.

Vi har også vist at det er mulig å plassere en parkeringsplass til. altså 3 plasser totalt. I utregning av bebyggelse er det bare medtatt 2 plasser. Vi tolker regelverket rundt generasjonsbolig slik at det ikke er et krav til parkering. Men det vil allikevel være nødvendig for at eiendommen og utearealet skal fungere.

Uteoppholdsareal.

Reguleringsplanen § 3.3 orienterer om 400m² uteoppholdsareal for frittliggende eneboligtomter.

Hvis vi ser på siste utregning av utnyttelse så er det totale bebygde arealet med garasje og parkeringsplasser 278m² tregt i fra tomtestørrelse på 641m¹. da sitter vi igjen med 363m². av dette arealet er omtrent 250m² og anse som egnet uteoppholdsareal. Reguleringsplanen bestemmelser låser ikke kravet til at arealet skal løses på egen tomt. Vi mener derfor at det arealet som tomten ikke har selv, kan løses på felles områder som er regulert inn på kartet.

Vi søker med dette om dispensasjon iht. PBL§19-1 fra bestemmelser i reguleringsplan Hilland Vest § 3.2 og eventuelt 3.3 hvis Byggesaksavdeling mener dette er relevant

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. Vinterhagen er ikkje illustrert i nabovarselet som er sendt ut i forbindelse med søknaden. Vinterhagen vert illustrert for naboane ved innsending av søknad om legalisering. Det gis fritak for nabovarsling etter pbl. § 21-3 annet ledd for vinterhagen for noverande søknad. Ein finn at deira interesser ikkje vert råka av tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 13.09.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 10 meter.

Tilbygget plasserast på same planeringshøgde som bustaden. Tilbygget vert oppført i ein etasje med overbygget tett balkong.

Vatn og avløp (VA)

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

Endra bruk krev utvida løyve for VA. Det er ikkje søkt utvida bruk av VA.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 3 bilar. Oppføring av carport/garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

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

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.

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

I utgangspunktet skal også tilbygg og bruksendring 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. Søkjar har gjort greia for dette i «Søknad om fråvik frå TEK 10», datert 29.05.2017 (sendt inn saman med søknad om dispensasjon). Kommunen legg til grunn søkar sine utgreiingar og finn å kunna gje unntak frå reglane i TEK 10, slik det er søkt om.

Nytt tilbygg (til dømes vegg, tak, golv, vindauge) samt nye utvendige bygningsdelar til ombygginga av garasjen (ny yttervegg, ny inngangsdør og nytt vindauge) skal oppfylle krava i TEK 10.

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 ulemperne, 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.

1)Dispensasjon frå utnyttingsgrad

Dispensasjon frå utnyttingsgrad inkluderer tilbygg, vinterhage og carport. Eigedomen er på noverande tidspunkt bygd ut med einebustaden og murar og framstår som noko nedbygd. Dette taler mot dispensasjon.

Samtidig er det eit mindre tilbygg på 10m² som skal førast opp. Garasjen, som er innlemma i bustaden, skal byggast om til bustadføre mål. Det er allereie eksisterande tilleggsareal som skal gjerast om til hovuddel. Vinterhagen og carport er tilsaman 35m². Med tilbygget på 10m² utgjer tiltaka 45m². Tiltaka framstår isolert som mindre tiltak og utgjer samla sett ein mindre endring for eigedomen. Tilbygget, vinterhagen og carporten medfører ikkje at eigedomen vert vesentleg bygd ned sett i samanheng med slik eigedomen framstår i dag. Dette taler for dispensasjon.

Dei omsyna som ligg bak føresegna til grad av utnytting vert ikkje vesentleg sett tilside.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltakas storleik samla sett er lite.

Tiltaka medfører dessutan ein betre utnytting av eigedom i høve antal personer som kan gjere bruk av eigedomen ved at einebustaden vart til ein generasjonsbustad. Fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå grad av utnytting er oppfylt.

2)Dispensasjon frå uteopphaldsareal (MUA)

Det er krav til 400m² MUA, jf. pkt. 3.3 i reguleringsplanen. Det er opplyst at med dei tre tiltaka, tilbygg, vinterhage og carport, så er det igjen eit egna uteopphaldsareal på 250m². I søknaden vert det vist til at uteareal kan løysas på felles areal, men det vert ikkje vist kor dette skal gjerast. I reguleringsplanen er det vist til friområder pkt.11 og spesialområder pkt. 12 samt fellesområder som skal benyttas til biloppstillingsplass for hytteeigedomar og leikeareal, jf. pkt. 13. Administrasjonens vurdering er at uteopphaldsareal skal løysast på eigen tomt. Dette inneber at det må søkjast dispensasjon frå kravet om 400m² MUA når det er ein rest på 250m² med tiltaka.

Det er lite egna uteopphaldsareal att pr. dags dato med oppført einebustad og murar. Med tiltaka vert eigna uteopphaldsareal mindre. Det er kun 250m² egna uteopphaldsareal igjen med tiltaka som utgjør nær halvparten av det areal som vert kravd i reguleringsplanen. Tilbygget på 10 m² tar også av egna uteopphaldsareal. Dette talar imot dispensasjon.

Samtidig tar tilbygget opp begrensa med plass av utearealet. Tilbygget vert dessuten overbygd med tett balkong som medfører at den uteplassen på terreng som forsvinn med tilbygget, vert no erstatta med uteplass på balkong. Den nye uteplassen på balkong reknast som godt egna uteopphaldsareal. Vinterhagen og carporten tar opp ca. 35m² i enden av nordaustlege hjørne, der hovuddelen av arealet pr. dags dato vert nytta til parkering på terreng. Arealet er ikkje godt egna uteopphaldsareal. Dette talar for dispensasjon.

Dei omsyna som ligg bak føresegna til grad av utnytting vert ikkje vesentleg sett tilside.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaka samla sett fører med seg fordelar i form av overbygd balkong som gjer at tilbygget ikkje reduserer uteopphaldsareal og at arealet til vinterhagen og carport i dag hovudsakleg nyttast til parkering på terreng. Fordelane ved å gje dispensasjon vil vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå uteopphaldsareal (MUA) er oppfylt.

Vidare saksgang

Det orienterast om at ein eventuell framtidig søknad om oppføring av garasje, som er opplyst plassert framfor vinterhagen, vil krevje dispensasjon frå både byggjegrense og evt. plassering nærare offentleg leidningsnett enn 4 meter. Tiltak som plasseras nærare offentleg leidningsnett enn 4 meter, må avklarast med teknisk drift – vatn og avløp.

Det presiserast at det i noverande løyve ikkje er tatt stilling til plassering av vinterhage eller carport.

Det er opplyst at søknad om dispensasjon frå byggjegrense samt søknad om vinterhage/carport i mai 2018. Ved søknad om dispensasjon frå byggjegrense for legalisering av vinterhage samt oppføring av carport, er vi

negative til å gi dispensasjon då eigedomen med noverande løyve vert vesentleg nedbygd og uteopphaldsareal er svært begrensa.

Det kan følgjeleg ikkje påreknast ytterligere dispensasjonar for tiltak på eigedomen, herunder dispensasjon frå byggjegrænse.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tilkomst og parkering

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasje plassering for 3 bilar. Punktet om 2 parkeringsplassar på eigen grunn er oppfylt, jf. reguleringsføresegn for Hilland Vest pkt. 2.4.1 og pkt. 2.4.2. I høve gjeldande norm for Lindås kommune, må ein også kunne snu på eigen grunn. Det er dokumentert at tiltakshavar kan snu på eigen grunn med innsendt tilleggskommunikasjon den 13.09.2017.

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 § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå tillat tomteutnytting på 35% TU, jf. pkt. 3.2, samt dispensasjon frå minste uteopphaldsareal på 400 m² for frittliggande bustadeigedomar, jf. pkt. 3.3, for reguleringsplan Hilland Vest med plan-id:1263-29051997 for oppføring av tilbygg med våtrom med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 10 m² og bygd areal (BYA) ca. 10 m² samt endring av tilleggsareal til hovuddel ved at garasjen no vert innlema i bustaden som boligareal.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg med våtrom med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 10 m² og bygd areal (BYA) ca. 10 m² samt endring av tilleggsareal til hovuddel ved at garasjen no vert innlema i bustaden som boligareal på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.09.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattets må det ligga føre:

- 2. 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.: 17/1743

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:

Harald Normann Nilsen

Vardane 143

5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS

KNARVIK

5914

ISDALSTØ