



Byggservice Rangvald Rasmussen
Bogavegen 111
5725 VAKSDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1518 - 18/21107

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
27.06.2018

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/182 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 341/18

Tiltakshavar: Freka Invest AS
Ansvarleg søkjar: Rbe Søknader Ragnvald Rasmussen
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 til bustad med bygd areal (BYA) ca. 78 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav/manglande tomteutnytting i plan og frå byggegrensa som er 5 m langs alle tomtegrensene.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.05.2018 .

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.05.2018, og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato – fristen er 06.08.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Knarvik felt B er definert som bustad.

Reguleringsplanen for Knarvik felt B manglar talfesta grad av utnytting. Plassering av bygningar i samsvar med plankartet er den tillatne tomteutnyttinga (BYA) for planområdet.

I dei områda der bygningsplassering er synt på plankartet er grad av utnytting regulert (BYA), jf. planjuss 1/2012. Eksisterande bustad er ikkje i samsvar med det reguleringsplanen legg opp til, og heller ikkje tilbygget. Oppføring av tilbygg utanfor regulert plassering vil vere i strid med plan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav/manglande tomteutnytting i plan og frå byggegrensa som er 5 m. Dispensasjonssøknad er motteken 14.05.2018.

Uttale frå anna styresmakt

Statens vegvesen reagerer på nabovarsel og opplyser at vegen ned til Knarvik kai er fylkesveg, og at det er kommunen som handsamar evt dispensasjon få byggegrensa i reguleringsplanen. Tiltaket er ikkje i konflikt med byggegrensa mot fylkesvegen.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket si 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 ut over opplysningane frå Statens vegvesen.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 14.04.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,6 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan som er 5 meter..

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er tilknytt offentleg vatn og avløp. Det er ikkje levert røyrleggarmelding. Det vert sett vilkår i løyvet om godkjent røyrleggarmelding og ferdigmelding.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring

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

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande 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. Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylla krava i TEK 17.

Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK §13-2 fjerde ledd).

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.

Administrasjonen vurderer fordelane til å vera større enn ulempene, og omsyna bak reglane vert ikkje vesentleg sett til sides. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som reguleringsplanen skal ivareta, blir skadelidande som følgje av dette tiltaket.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt når vilkåra i vedtaket elles vert følgd.

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

Dette er fortetting i utbygd bustadområde. 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 reguleringsplanen for plassering av tilbygg i strid med den bygningsplasseringa som er vist i reguleringsplanen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 14.06.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylla krava i TEK 17. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK §13-2 fjerde ledd).

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg

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.: 18/1518

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.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001518&

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Freka Invest AS	Kvernhusmyrane 25	5914	ISDALSTØ
-----------------	----------------------	------	----------

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
--------------------------	---------------	------	--------

Mottakarar:

Byggservice Rangvald Rasmussen	Bogavegen 111	5725	VAKSDAL
--------------------------------	---------------	------	---------