



Thomas W. Johannesen
Brørakastet 60
5911 ALVERSUND

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/3533 - 18/11867

Saksbehandlar:

Per Sveinar Morsund

Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:

18.04.2018

Løyve til oppføring av tilbygg og carport - gbnr 137/578 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 167/18

Tiltakshavar: Thomas W. Johannesen

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 bygd areal (BYA) ca. 38,5 m² og oppføring av carport/garasje med bygd areal (BYA) ca. 32 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,5 % BRA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.01.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.01.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Ikenberget er definert som bustad.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er fastsett utfrå illustrasjonskart i plan med plassering av bygningar.

Dispensasjon

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplanen og for plassering av bygning utanfor plassering vist i illustrasjonsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

- Det ble ikke avsatt plass på tomten til garasje/carport da oppføring av boligen opprinnelig ble omsøkt og oppført.
- Avkjørsel til tomten ble plassert ut i hjørnet på T-krysset mellom Brørakastet og Ikenberget i stedet for via innregulert avkjørsel. Denne avkjørsel er det i dag ikke realistisk å etablere på grunn av areal for uteopphold, samt terrengnivå mellom vei og opparbeidet tomt, og garasje kan derfor ikke plasseres på motsatt side av boligen. I tillegg er inngangsdøren plassert på østsiden av boligen, mot Brørakastet hvor garasjen ønskes plassert.
- Tiltaket er ikke i strid med reguleringsplanens formål.
- Tiltaket ligger ikke i siktlinjene fra avkjørsel til tomten eller siktlinjene i T-krysset.
- Det er i dag ikke utebod på tomten for oppbevaring av sykler og vinter-/sommerdekk.
- Fortau er etablert på motsatt side av brørakastet

Tiltakshaver har sammen med Arkitekt vært i dialog med vegavdelingen i Lindås kommune og på felles befarig 14.9.2016 ble det enighet om å plassere ny avkjørsel som vist på situasjonskart. Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei oppveier eventuelle ulemper.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå vegavdelinga den 13.04.18 på bakgrunn av synfaring på staden 14.09.16:

Alt er i samsvar med det som ble avtalt på synfaringa.

Sett vilkår for dispensasjon:

- Minste avstand mellom tiltak og midt kommunal veg skal være minimum 5,7 meter.
- Kommunen frå seier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak under drift og vedlikehald av kommunal veg.
Dersom det oppstår skader på tiltaket, er dette kommunen uvedkommande. Eigar av tiltak må sjølv sørge for og påkoste utbetring av skadene.

Avkjørsle som vist på innsendt situasjonskart er iht det som er avtalt på synfaringa. Her kan du sette følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100.
Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktsone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.
- Svingradius i avkjørsle er sett til minimum 3,0 meter.
- Ytterligere informasjon vedkommande tekniske krav finn ein på www.lovdato.no og www.vegvesen.no

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 137/566 ved brev av 27.11.17:

- Meiner at skissert plassering av carport vil gje tap av utsikt og krev at høgda vert redusert til kote +40,0

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 06.12.17. Ansvarleg søkjar opplyser at:

- Reduksjon av takhøgde medfører at takvinkel må endres. Dersom takvinkel endres vil det forringe kvalitetene i forhold til eksisterende bolig.
- Mener tap av utsikt blir liten og ikke større enn det som er påregnelig i boligfelt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.09.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3,4 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 5,7 meter. Vegstyresmakta har i uttale datert 13.04.18 gjeve samtykke til plassering 5,7 meter frå senterlinje offentleg veg.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i uttale datert 12.04.18.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering og avkøyrsløse.

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

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

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggteknisk forskrift, TEK 17, jf. pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i:

- § 14-2 Krav til energieffektivitet

Grunngjeving for søknad om unntak;

Når eldre konstruksjoner inngår i en samlet bebyggelse/bolig er det vanskelig å dokumentere og oppnå dagens krav i TEK 10 § 14-2 Krav til energieffektivitet, med henblikk på tetthet og energiramme.

Tilbygget skal oppføres i åpenforbindelse (utvidelse av kjøkken) med det eksisterende bygg. Tilbygget isoleres etter TEK 17, så det vil i seg selv leve opp til maks varmetapstall fra hver konstruksjon.

Etablering av balansert ventilasjon i så lite et tilbygg vil medføre at resten av huset også må tettes. Dette blir både vanskelig og økonomisk kostbart. I stedet vil det bli etablert friskluftventil i tilbygget, så eksisterende, og velfungerende, naturlige ventilasjon+avtrekksventilasjon opprettholdes. At oppnå kravene til TEK 17 vil føre til uhensiktsmessig store kostnader i forhold til det resultat en sitter igjen med, ikke minst i forhold til den begrensede energigevinsten det utgjør.

Det søkes herved om unntak fra TEK 17 § 14-2 Krav til energieffektivitet, for krav til tetthet/luftlekkasjetall og energiramme/totalt netto energibehov.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må være 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 ramar, 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 innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng 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.

Dispensasjon frå byggegrense mot veg

Det er først og fremst omsynet med avstand til offentleg veg byggegrensa i planen skal ivareta. Ved at teknisk drift har gjeve positiv uttale i saka til etablering av ny avkøyrsløp og plassering av carport vurderer kommunen at omsynet som byggegrensa vert ivareteke sjølv om ein gjev dispensasjon i saka. Ny avkøyrsløp vil bli ei vesentleg forbetring til dagens situasjon der avkøyrsløp går ur til krysset. Det er elles dokumentert at carport ikkje vil komme i konflikt med siktlinje til eksisterande kryss.

Dispensasjon frå plassering av bygning i strid med plassering i illustrasjonsplan

Gjeldande reguleringsplan er ein eldre reguleringsplan der det ikkje ligg føre utnyttingsgrad. Bygningar skal etter føresegnene plasserast som vist i illustrasjonsplan tilhøyrande planen. Plassering av bygningar utanfor dette krev dispensasjon. Utrekning av grad av utnytting som er gjort i søknaden vert difor ikkje rett. Dersom planen hadde blitt utarbeidd i dag er det sannsynleg at ein ville sett ein utnyttingsgrad på mellom 25-35 % BYA. Med denne utrekninga ville grad av utnytting blitt ca. 27,5 % BYA. Med omsyn til dette vurderer vi det slik at utnyttinga er innanfor det som er naturleg for eigedommen.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot veg og plassering i illustrasjonsplan i reguleringsplan for Ikenberget er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk 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 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

Nabomerknad

Når det gjeld nabomerknad er vurderingskriteriet omsyn som gjeld tap av utsikt. Garasjen er ikkje i strid med byggehøgder i plan- og bygningslova eller i reguleringsplanen. Når det gjeld vurdering om tap av utsikt må tilhøva på staden takast med i vurderinga. Alverflaten består i stor grad av tettbygd bustadbygging i form av eine- og fleirmannsbustader og mindre leilighetskompleks. I tettbygd strøk er det pårekeleg at det førast opp garasjar/uteboder/leveggar etter at bustadbebyggelsen er etablert. Garasjen er plassert på ein naturleg stad på eigedommen i forhold til at eigar også skal ivareta parkeringsareal og uteplass til seg sjølv og underordna eksisterande bustad. Kommunen er samd i vurderinga om at endring av takvinkel vil redusere på kvalitetar som estetikk og heilskap for eigedommen.

Kommunen kan ikkje sjå at garasjen vil verte til monaleg ulempe og sjenanse for naboar og gjenbuarar når det gjeld tap av utsikt. Ulemper som følgje av tiltaket er ikkje større enn det som er pårekeleg i tettbygde strøk.

Tiltaksklasse

Tiltaka utløyser samla sett krav om søknad med ansvarsrett. Dersom ein hadde ført opp tiltaka kvar for seg ville tiltaket ikkje krevd ansvarsrett for kvar enkelt av tiltaka. Kommunen vurderer difor at ein kan gje fritak frå krav om ansvarsrett for tiltaka.

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 byggegrense i reguleringsplan og plassering i strid med illustrasjonsplan for oppføring av garasje/carport.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.09.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 27.09.17.
3. Avkøyrse skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «almennelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsle frå offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn. Siktsone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Svingradius i avkjørsle er sett til minimum 3,0 meter.
4. Avstand frå carport til vegmidte for kommunal veg skal være minimum 5,7 meter.
5. Kommunen frå seier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak under drift og vedlikehald av kommunal veg. Dersom det oppstår skader på tiltaket, er dette kommunen uvedkommande. Eigar av tiltak må sjølv sørge for og påkoste utbetring av skadane.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen. Eventuelt kan ein dokumentere plassering med å sende inn nøyaktig utmål frå kjende punkt på eignedommen.

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.: 17/3533

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

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Norunn Hilde Løland	Ikenberget 27	5911	ALVERSUND
---------------------	---------------	------	-----------

Mottakarar:

Thomas W. Johannesen	Brørakastet 60	5911	ALVERSUND
Thomas Walter Johannesen	Brørakastet 60	5911	ALVERSUND