



Reknes Byggjevarer LI
Masfjordvegen 187
5986 HOSTELAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3056 - 19/21

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

Dato:
02.01.2019

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 172/75 Hopland

Administrativt vedtak. Saknr: 002/19

Tiltakshavar: Steinar Jan Rydland
Ansvarleg søkjar: Reknes Byggjevarer LI
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 eksisterande bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 156m² og bygd areal (BYA) ca. 130,3m². Samla BYA med tilbygget er opplyst på teikningane til å vere ca. 202,1m² og samla BRA med tilbygget er opplyst på teikningane til å vere ca. 341,3m². Terrasse med BRA opplyst til å vere 69,9m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26,16% BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 08.10.2018 og supplert 30.11.2018 samt 17.12.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 30.11.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato 21.12.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Sjøvold, Seim, plan-ID 1263-201514 er definert som bustadføremål innafor BF3.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan for BF3 er 30% 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 datert 14.09.2018.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Tilbygget er lågare enn eksisterande bustad på eigedommen. Tilbygget er i tråd med gesimshøgde for pulttak i føresegn pkt. 4.2. Topp ringmur er satt til kote 27,2.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedommen 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 garasje for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar i skriv datert 17.12.2018 opplyst at:

Eksisterende bolig har en utforming som gir planløsning som ikke er mulig å få godkjent i dag, og det ble derfor bestemt en tydelig endring av stil mot moderne byggeskikk. Dette gav oss muligheten til å lage en planløsning med god tilkomst og full funksjonalitet. Det estetiske uttrykket viser at hus med estetisk uttrykk fra en tid som har vært kan bevares, og tilbygget viser moderne linjer som er vakkert tilpasset mot den eksisterende boligen. Dette gir et samlet inntrykk av at en tar vare på byggestil, og kan få en godkjent planløsning i tilbygget med moderne uttrykk.

Dette er et bevisst grep fra arkitektens side, som mener et tydelig skille mellom nytt og gammelt beriker arkitekturen på begge sider.

Det må her vektlegges at tilbygget er lite synlig fra alle sider da eksisterende bolig er høyere og tilbygget ligger på innsiden. Et tilbygg i eksisterende stil vil gi høyere utvendig tak som påfører mindre utsikt fra bakenforliggende boliger under prosjektering.

Vår oppfatning er at tilbygget tilfører boligen og området mer fordeler enn ulemper kontra å bygge det i eksisterende byggestil som gikk ut for mange år siden.

Man må se framover og ikke rygge inn i framtiden.

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

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

I skriv frå kommunen, datert 13.12.2018, vart det gjeve ein førebels vurdering av dei visuelle kvalitetane til tiltaket. Dei visuelle kvalitetande tilfredsstillar ikkje dei krav kommunen sett for bustad med tilbygg i eit område der bustadene er vist med meir tradisjonell utforming og med saltak.

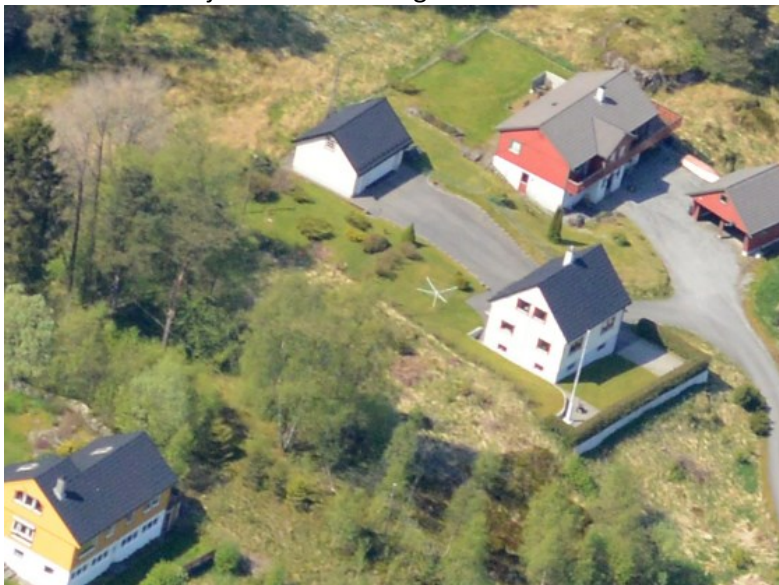
Skråfoto 2010 viser utsnitt av bustadområdet



I e-post mottatt 17.12.2018 er det kome nye opplysningar i saka.

Det er opplyst at eksisterande bustad er høgare enn tilbygget. Tilbygget er plassert på innsida av eksisterande bustad. Tilbygget er vist med ein moderne byggestil og pulttak. Eit tilbygg i tradisjonell stil vil gje eit høgare tak som vil føre til mindre utsikt for bakanforliggende bustader. Det er ønskeleg å vise eit skilje mellom gamal og ny byggestil. Eit tydeleg skilje i det arkitektoniske uttrykket mellom nytt og gamal, vil berike arkitekturen for bustaden samla sett. God planløyning og funksjonalitet er prioritert.

Kommunen har sjekka bilete for eigedomen i skråfoto frå 2010:



Kommunen har lagt vekt på at tilbygget vil vere lavare enn eksisterande bustad og vil vere plassert på innsiden av eksisterande bustad. Dette vil gjere fjernvikringa av tilbygget mindre. Kommunen har lagt vekt på ønsket om skilje mellom gamal og del og ny del representert ved tilbygget. Dette til tross for at pulttak bryt med det etablerte bustadområdet si tradisjonelle utforming og med saltak. Samtidig gjev føresegn pkt. 4.2 adgang til å ha bygningar med pulttak innanfor område BF. Då føresegnene opnar for pulttak for bygningar i bustadområdet, vil dette vere eit moment for å tillate pulttak på tilbygget. Dette til tross for at pulttak bryt med eksisterande bustad si tradisjonelle utforming med saltak. Kommunen har også lagt vekt på søkjar ønskje og fokus på god planløysning og funksjonalitet med tilbygget.

Samla sett har bustad med tilbygg etter kommunen sitt skjønne 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 i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 156m² og bygd areal (BYA) ca. 130,3m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.09.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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.

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.: 18/3056

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 bygggearbeidet 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:

Reknes Byggjeverar LI	Masfjordvegen 187	5986	HOSTELAND
Steinar Jan Rydland	Lurevegen 183	5912	SEIM

Mottakarar:

Reknes Byggjeverar LI	Masfjordvegen 187	5986	HOSTELAND
Steinar Jan Rydland	Lurevegen 183	5912	SEIM