



Ole-Jørgen Kjenes
Stølsmarka 16
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3057 - 19/434

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
07.01.2019

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 137/406 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 011/19

Tiltakshavar: Ole-Jørgen Kjenes
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30 m² og bygd areal (BYA) ca. 50 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 21 % BYA og 26 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå grad av utnytting.

Det vert elles vist til søknad motteken 08.10.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.10.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker.

Planstatus

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

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er definert ved omriss av bygg. Det er ikkje oppgitt grad av utnytting i plan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan for plassering i strid med reguleringsplan. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsplan for overskridelse av utnyttingsgrad angitt i Reguleringsplan for Bustadområdet Alversund utmark, gnr 137 bnr. 13 m.fl. i Lindås kommune, PlanId 1263-22011973, hvor utnyttingsgrad angis ved omriss av bygg vist på plankart. Dette tilsvarer en utnyttingsgrad på ca 21 % for den angitte tomt.

Den eksisterende eneboligen har en grunnflate på 96 m² i 2 etasjer, tilsvarende 192 m² + 40 m² garasje og 50 m² tilbygg - totalt 282 m².

Dette gir en ny utnyttingsgrad på (280 m² x 100) delt på 1100 m² = 26 % BRA

Begrunnelse:

Tiltaket er ikke i strid med reguleringsplanens formål.

Overskridelsen på 5 % er relativt liten og antatt utnyttingsgrad på 21 % er lav for tettbygde strøk og utregnet for denne tomt alene. I tillegg er tomten en av de minste tomtene i området.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon for en mindre overskridelse av utnyttingsgraden, oppveier eventuelle ulemper.

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 14.09.18.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 9,3 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Stue i tilbygg vært plassert på eit kotenivå som ligg 0,3 meter lågare enn dagens golvnivå i kjellaretasje.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ikkje relevant for tiltaket

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 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

Tiltakshavar 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.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket etter gjennomføring ikkje vil medføre ein utnyttingsgrad av eigedommen som er i konflikt med eksisterande situasjon for andre eigedommar innanfor gjeldande reguleringsplan.

Gjeldande reguleringsplan har ikkje utnyttingsgrad og plassering av bygningar er definert ved plassering i reguleringskart. Plassering av bygningar i strid med plankartet krev dispensasjon. Det er opplyst at grunnflate (BYA) på huset er 96 m². Eksisterande garasje er 40 m² og nytt tilbygg er 50 m². Dette medfører samla BYA på 0,22 % (186 m²) etter at tilbygget er oppført. Ny samla utnyttingsgrad vurderast å være normal i forhold til etablert utbygging av området og det er tidlegare gitt dispensasjon for utnyttingsgrad over 20 % BYA for bustadeigedommar innanfor gjeldande planområde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon for reguleringsplan for plassering i strid med plankart.

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Alver utmark for plassering av tilbygg i strid med gjeldande plankart.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.09.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. Oppdatert situasjonsplan med nøyaktige mål på tilbygg etter gjennomført tiltak.

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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.

Ferdigstilling

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:

Mette Keyed Thorson

N Kvalen 16

5955

LINDÅS

Mottakarar:

Ole-Jørgen Kjenes

Stølsmarka 16

5911

ALVERSUND