



Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
Rosslandsvegen 364
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/75 - 19/4168

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
06.02.2019

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 137/649 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 085/19

Tiltakshavar: Ann-Kristin og Roald Smebye Rossnes
Ansvarleg søkjar: Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam 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 bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 24,7 m² og bygd areal (BYA) ca.13,2 m². Samla grad av utnytting på eigedomen etter gjennomført tiltak er opplyst til 25,7 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå synt bygningsplassering.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.01.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.01.19 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 delar av Alver utmark/planid.: 1263-200202 er definert som bustadføre mål.

Planen manglar talfesta grad av utnytting. På plankart er det for eigedomen synt bygningsplassering. Planen oppfyller minstekrav i høve grad av utnytting slik det er skildra i planjuss 01/2012.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå synt bygningsplassering.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:



Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av eit tilbygg på eksisterende enebolig. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen *Reguleringsplan Ikenberget delar av Alver utmark gnr 137 (plan-id: 1263-200202)*, jf. Plan- og bygningsloven § 19-1. Tiltakshaver er Ann-Kristin S Rossnes og Roald S Rossnes.

Det søkes dispensasjon frå følgende punkt:

- Reguleringsplanens bygningsplassering, vist i plankartet for den aktuelle reguleringsplanen.

Då reguleringsplanen ikkje har nokre opplysninger ang. grad av utnytting (BYA), tar vi kontakt med Lindås kommune for å høyre kva vi skal ligge til grunn for grad av utnytting. Lindås kommune opplyser da om at departementet har opplyst at i dei tilfelle planen ikkje viser grad av utnytting og / eller ikkje viser eksakt plassering av bygg, kan ikkje planen leggst til grunn for vidare utbygging.

I dette tilfellet viser planen bygningsplassering slik at dette blir lagt til grunn for utnytting av tomta. Lindås kommune opplyser også at dersom tiltaket ligg utanfor vist bygningsplassering må det søkjast om dispensasjon.

Som vist i situasjonskart D-1 ligg det omsøkte tiltaket utanfor vist bygningsplassering i planen. Vi søker herved om dispensasjon for dette forholdet.

Når ein ser på bebyggelsen i feltet ser det tilsynelatende ut som at det er dei færreste av boligane som ligg innanfor bygningsplasseringen i planen. Dette gjelder og eksisterende bolig i vår sak. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse i denne saken.

Videre framhever vi at den viste bygningsplasseringen i planen utgjør om lag 150 m² av eiendommens areal (målt i plankartet). BYA i vår sak utgjør 147.2 m², dette inkludert 36 m² parkeringsareal. Vi meiner då at grad av utnytting er ivaretatt, sjølv om bygningen ikkje ligger innanfor bygningsplasseringen i planen.

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 Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

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 17.04.18.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå tiltaket til nabogrense vist til å vere 5 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 7,67 meter.

Tiltaket er tilpassa eksisterande bustad med omsyn til topp møne, eksisterande bustad er plassert med ok golv 1.etg på kote + 19 moh jf. vedtak i sak 04/3028 datert 03.12.2004.

Tilkomst, avkøyrsløp, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av tilbygget.

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

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

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 ulempe, 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.

Ved fastsetting av grad av utnytting er føremålet mellom anna å regulera bygningsvolum og bygningane sitt totale areal sett i forhold til å sikra tilstrekkeleg areal for uteopphald, belastning på infrastruktur og forholdet til dei bygde og naturlege omgjevnadane.

Reguleringsplanen har ikkje fastsett grad av utnytting og vist bygningsplassering vil difor vera styrande for utbygginga innanfor det regulerte området. Når bygningsplasseringa går ut over den viste plasseringa, slik omsøkt tilbygg gjer, vil tiltaket krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon for dette forhold.

Tiltaket vil gje ei utnytingsgrad på 25,7 % BYA og eit samla bruksareal (BRA) på 184,8 m². Synt bygningsplassering er av søkjar rekna ut til å utgjere om lag 150 m² BYA for eigedomen medan eigedomen etter gjennomført tiltak vil ha eit samla bygd areal på om lag 147,2 m² inkludert parkering. Administrasjonen finn etter ei konkret vurdering at omsynet bak reguleringsplanen sine reglar om bygningsplassering ikkje vert sett til side ved omsøkt tilbygg. Det er lagt til grunn for vurderinga at avviket frå vist bygningsplassering er mindre, at oppgitt utnytingsgrad på 25,7 % BYA er å sjå på som moderat, at det er tilstrekkeleg areal for både uteopphaldsareal og parkering igjen på tomten og at tiltaket har tilfredsstillande estetiske kvalitetar i forhold til omgjevnadane.

Omsøkte tiltak er eit mindre tiltak knytt til eksisterande bustad, som vil gje ein tenleg bustad i tråd med tiltakshavar sine ønsker. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil gje særlege ulemper og at føremonene ved tiltaket er i overvekt. Vilkåra for dispensasjon er stetta og dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

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

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. 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 synt bygningsplassering i reguleringsplan Ikenberget delar av Alver utmark/planid.: 1263-200202 for oppføring av tilbygg til bustad på eigedom gbnr. 137/649 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eittrinn for oppføring av tilbygg til bustad på eigedom gbnr. 137/649 i samsvar med søknad. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.04.18 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.: 19/75

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ann-Kristin og Roald Smebye Rossnes	Brørakastet 45	5911	ALVERSUND
Ann-Kristin Smebye Rossnes	Brørakastet 45	5911	ALVERSUND
Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS	Rosslandsvegen 364	5918	FREKHAUG
Roald Smebye Rossnes	Brørakastet 45	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS	Rosslandsvegen 364	5918	FREKHAUG
-----------------------------------	--------------------	------	----------