

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
029/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	19/381

## **Søknad om dispensasjon og oppføring av tilbygg til eksisterande bustad - gbnr 147/47 Sellevoll**

### **Vedlegg :**

1-Søknad om tillatelse\_sign.A1-Opplysninger om ytre rammerF1-Følgebrev byggesøknadB1-Søknad dispensasjonB2-Fravik TEKD1-107 SituasjonsplanE1-101 Eksisterande plan og snittE2-102 Eksisterande FasaderE3-103 Revidert plan 1 og 2 etasjeE4-104 Revidert plan kjeller og snittE5-105 Revidert Fasade 1 og 2E6-106 Revidert Fasade 3 og 4G1-Gj.plan\_V1\_sign.Q2-Naboerklæring sign.

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl 11-6, rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av 2 tilbygg og terrassar til eksisterande bustad på gbnr 147/47 slik det er søkt om.**

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.10.2018, jf. pbl. § 29-4, jf.

**SAK § 6-3.**

2. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt

**kommunen.**

### **Bortfall av løyve**

*Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.*

### **Plan- og miljøutvalet - 029/19**

#### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl 11-6, rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av 2 tilbygg og terrassar til eksisterande bustad på gbnr 147/47 slik det er søkt om.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.10.2018, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

### *Bortfall av løyve*

*Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.*

#### **Saksopplysningar:**

**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

### Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 147/47

Adresse: Skarsvegen 545

Tiltakshavar/eigar: Dan Andre Litleskare

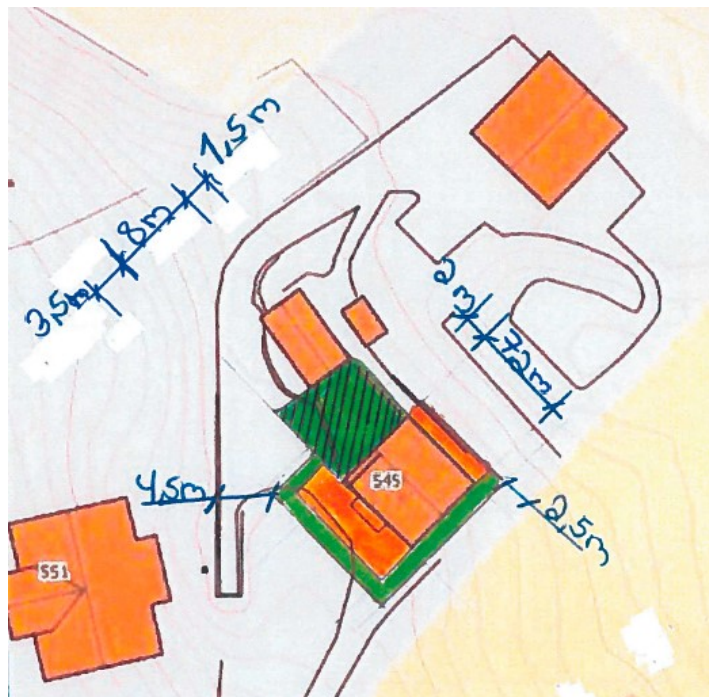
Ansvarleg søkjar: Kålås Bygg AS

### Saka gjeld

Saka gjeld søknad om etablering av 2 tilbygg og terrassar til eksisterande bustad på gbnr 147/47 Sellevoll. Dette omfattar eit mindre tilbygg mot nordaust på hovudplan med eit bruksareal oppgitt til 7,5 m<sup>2</sup> og eitt tilbygg mot sørvest som går over to plan og har eit bruksareal oppgitt til 62,1 m<sup>2</sup>. I tillegg omfattar tiltaket ny terrasse på aust- og sørsida av bygget og legalisering av etablert terrasse mot nordvest. Samla bygd areal for dei omsøkte tiltaka er opplyst til 140 m<sup>2</sup> BYA.

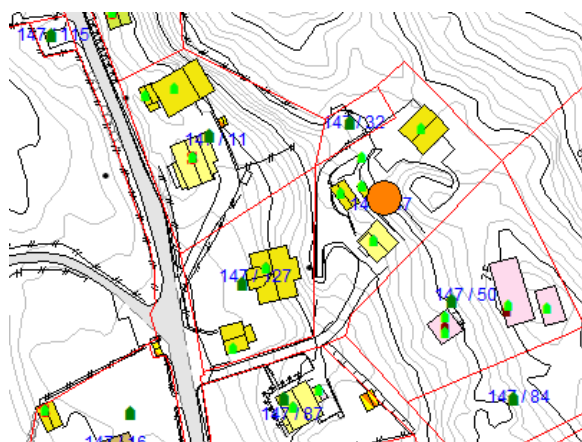
Etter gjennomført tiltak får eigedomen eit samla bygd areal opplyst til 344,7 m<sup>2</sup> der bustaddelen utgjer 201,2 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrada er oppgitt til 16,6 % BYA.

### Situasjonskart



**Kålås Bygg AS**  
Tilbygg - Terrasser - EKS. TERRASSE

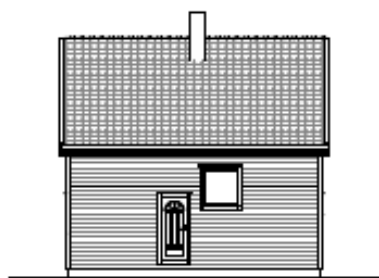
## Grunnkart



## Ortofoto



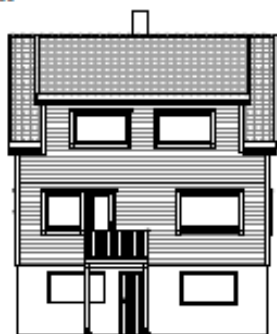
## Teikningar av eksisterande bustad



Fasade mot Nord Øst  
1 : 100



Fasade mot Nord Vest  
1 : 100

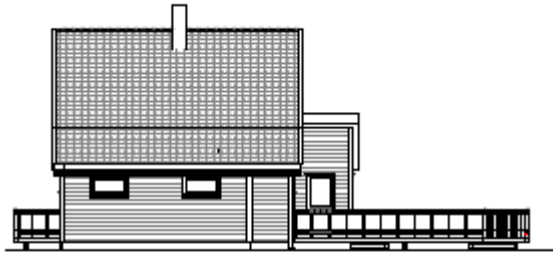


Fasade Mot Ser Vest  
1 : 100



Fasade mot Ser Øst  
1 : 100

## Teikningar som viser omsøkt tiltak



Fasade mot Nord Øst  
1 : 100



Fasade mot Nord Vest  
1 : 100



Fasade mot Sør Vest  
1 : 100



Fasade mot Sør Øst  
1 : 100

## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket er i strid med arealføremålet og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon.



## Dispensasjon

### Tiltaket og plangrunnlag

Tomta det er tale om i dette tilfelle 147/47 er bebygd og bebudd pr. i dag. Vedlagte terningar av eksisterande bustad er basert på mål og skisser av bustaden som er oppteikna elektronisk får å enklast mogleg kunne gjere endringar på teikning til ny situasjon som no vert søkt om.



Kartutsnitt av den aktuelle tomta til venstre - 142/18

Tomta ligg i LNF området tett i lag med og, grensar til, fleire eigedomar som er bebygd.

Bustaden på tomta i dag er 60,9m<sup>2</sup> BYA og 140m<sup>2</sup> BRA og strekkjer seg over 3 etasjar. Det er etablert terrasse på nord-vest sida som vist på situasjonsplan.

Det er tiltakshavar sitt ynskje å få etablert to mindre tilbygg med tilhøyrande terrasse samstundes som ein ynskjer terrassen mot nord-vest legalisert. Tilbygga vil gjere bustaden meir hensiktsmessig ved at ein får

etablert vindfang ved inngangspartiet og etablert stove som ikkje er del av kjøkkenet.

Tiltaket kjem i konflikt med kommuneplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomte, som i kommuneplanen er sett av til LNF. Ein søker difor dispensasjon frå PBL §11-6 – «rettsverknad av kommuneplanen».

Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til nedbygging av landbruket

over tid eller medfører ei større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og at landbruket sine interesser vert ivaretatt.

### **Dispensasjon rettsverknad av kommuneplanen - vurdering / begrunnelse**

I denne saka vert det blant anna søkt dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å tilretteleggja bustaden slik at den vert meir teneleg. I dag kjem ein meir eller mindre direkte inn i eit stort rom som er stove / kjøkken / gang og trapp. Ved å etablere vindfang som omsøkt kan ein skilje bruken av romma på ein betre måte og ha skitne klede osv. i ei anna «sone» en kjøkkenet er.

For stova sin del er det ynskjeleg med ein stovedel som er separat frå kjøkkenet, slik at kjøkkenet og spisestove kan stå igjen i opprinneleg del. Areal og utforming i dag, med trappa og pipa som deler opp arealet, er vanskelig å få god innreiing på noko som vert heilt annleis gjennom etter oppføring av tilbygga.

Det kan slik me ser det vera både viktig og riktig å bidra til at unge folk kan etablere seg i dette området. Dette vil i sin tur bidra til å oppretthalda busetnad i et området som i stor grad er bebudd av «godt vaksne» generasjonar og på den måten bidrar ein dispensasjon til å oppnå lokale målsettingar om «ta heile kommunen i bruk».

Tiltaket vil ikkje medføra særleg behov for større terreng-inngrep all den tid tomte er bebygd. Tilbygga i seg sjølv er relativt små i omfang og terrassane vert ståande på søyler. Grunnen til at ein ynskjer å etablere terrasse på sør-øst og sør-vest sida er vedlikehald og ikkje minst estetiske årsaker. Det er også bakgrunnen for størrelsen som er valt. Bustaden strekkjer seg over 3 etasjar på desse sidene og ved å sikra tilkomst gjennom terrasser både lett og tryggar ein framtidig vedlikehald. Estetisk framstår bustaden som mykje meir tidsriktig og med ein betydelig betre visuell kvalitet som følgje av bruddet i høgda terrassen medfører samt endring i bredde / lengde forholdet tilbygget og terrassen medfører sett opp mot eksisterande.

Terrassen som er skravert på teikning og situasjonsplan er bygd pt. og ein ynskjer den legalisert som del av denne søknaden. Dette er det som i dag, og i framtida, vert nytta som sol – og oppholdsterrasse. Teikningar med namn «Omtegnat bustad» viser situasjon etter gjennomføring av tiltaket inkludert denne terrassen.

Tiltaket vil ikkje medføra nedbygging av landbruksareal, eller bidra til privatisering av naturområdet på nokon måte. Tomta er allereie bebygd, det bur folk der og eigedomen er fullt ut tilrettelagt for formålet.

Med bakgrunn i dette ser vi ikkje at ein dispensasjon i dette tilfellet skulle skapa presedens, hensynet til LNF området vert ikkje tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene – det bør difor kunne gjevast dispensasjon.

### **Oppsummering**

Tiltaket består i to tilbygg med tilhøyrande terrasser samt legalisering av eksisterande terrasse på fasade mot nord vest. Ein dispensasjon vil etter vårt syn ikkje bidra til nedbygging av landbruks- eller natur interesser og arkitekturen er utført på ein slik måte at tradisjonell byggeskikk vert ivareteken og gjer eit bygg med betydelig betre visuelle kvaliteter etter gjennomføring.

Det vil bidra til varig busetjing i området på ein allereie bebygd tomt. Infrastruktur er å plass og tiltaket medfører ingen endring i dette, ingen av tilbygga har innlagt vatn eller avløp. Me kan ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil skapa uheldig presedens då tomten allereie er bebygd og tilrettelagt.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak reglane vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Uttale**

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.10.2018.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 2,5 meter. Eigar av gbnr 147/50 har i erklæring datert 17.01.2019 gitt samtykke til at eigar av gbnr 147/47 kan føra opp tilbygg med tilhøyrande terrasse inntil 1,0 meter frå eigedomsgrensa. Eigar av gbnr 147/50 fråskriv seg retten til å føra opp tiltak på sin eigedom nærare omsøkt tiltak enn det som er fastsett i lov og forskrift.

Tiltaket er plassert innanfor byggjegrænse i plan.



**Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Eigedomen har privat vassforsyning frå borehol og privat avløpsløyding.

Det omsøkte tiltaket medfører inga endring i forhold til eksisterande situasjon.

**Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

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

Det omsøkte tiltaket vil ikkje medføre endring av eksisterande situasjon når det gjeld tilkomst, avkøyrsløse eller parkering.

**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**

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggteknisk forskrift, TEK 10, jf pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Ansvarleg søker skriv:

*I henhold til til PBL §31-2 søker ein med dette fråvik frå kravet til ventilasjon og energieffektivitet gitt i teknisk forskrift.*

- Det vil for dette tiltaket sin del vera svært vanskelig å oppnå tilfredstillande ventilasjon for heile bygget, all den tid det berre er ein liten del som skal byggast på, montering av ventilasjonsanlegg krev store*

*ombyggingar på heile bustaden og kostnaden med ei fullstendig ombygging av heile bustaden for å få plass til ventilasjonskanalar vil være svært høg. Kostnaden står ikkje i forhold til omfanget av tiltaket eller effekten ein oppnår.*

- Bustaden har i dag «naturlig» ventilasjon, slik som var normal byggjemåte tidlegare. Å montera ventilasjonsanlegg, utan å byggje om å tette heile bygget, er vurdert til å ha liten effekt på energieffektiviteten og kan i tillegg få negativ verknad på eksisterande bygningsmasse.*
- Ein vil ikkje klare varmetapsverdi for heile bygget som forutsett i TEK. For delar av tilbygga vil ein oppnå dagens standard med hensyn til varmetap, men for delar bygningen vil det vera vanskeleg å ha tilstrekkelig med isolasjon samstundes som ein ivaretek overgang nytt/gammalt på ein god måte.*

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2), det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafør

ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av nye tiltak knytt til eksisterande bustad. Eigedommen ligg i område med fleire frådelt tomter som er bygd ut med bustad og tilhøyrande anlegg. Det skal ikkje etablerast fleire nye bygg, men først opp to tilbygg og terrassar til eksisterande bustad. Bruken av bygget blir uendra. Tiltaka skal plasserast på eigen grunn som allereie er bygd ut og tatt i bruk til bustadføremål og vil ikkje leggja beslag på eller ha negativ innverknad på dei omsyn som gjer seg gjeldande innanfor LNF-føremåla. Tilbygga er kvar for seg innanfor innafor retningslinjene i føresegnene til kommuneplanen punkt 5.6, som gjeld mindre tiltak som det kan gjevast dispensasjon for på eksisterande bustadeigedomar i LNF-område. Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaka vil gje ein tenleg bustad i tråd med tiltakshavar sine ønskjer. Tiltaket har tilfredsstillande utforming både i forhold til eksisterande bustad og omgjevnader. Administrasjonen vurderer at tiltaka ikkje vil gje særlege ulemper og at fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen er oppfylt.

## **Plassering**

Krav til avstand mellom byggverk og nabogrense følgjer av § 29-4 i plan- og bygningslova og skal som hovudregel ikkje vera under 4 meter. Kommunen kan likevel godkjenna at byggverk vert plassert nærmare nabogrensa når eigar av naboeigedom har gitt skriftleg samtykke, jf pbl § 29-4 bokstav b).

Avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4 skal i hovudsak ivareta omsynet til brannvern og trongen for å sikra lys, luft og ein viss avstand mellom bygg. Avstand mellom omsøkt tiltak og grensa mot gbnr 147/50 er oppgitt til 2,5 meter.

Kommunen vurderer i dette tilfelle å kunne godkjenne plasseringa slik det er søkt. Det er i vurderinga lagt vekt på at grunneigar har gitt skriftleg samtykke og at avstand mellom nabobygg er større enn 8 meter slik brannvernomsyn og andre omsyn som regelen skal ivareta er stetta.

Plasseringa av tiltaket vert godkjend den går fram av situasjonsplanen.

### **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

### **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.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

[Lenke til innsyn](#)