



BARK as
Postboks 4115 Sandviken
5835 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2922 - 14/22398

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
09.10.2014

Rammeløyve og dispensasjon - etablering av ny bueining - 137/201

Administrativt vedtak. Saknr: 299/14

Tiltakshavar: Henning Knudsen
Ansvarleg søkjar: Bark AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av leilighet i underetasjen i eksisterande bustad på gbnr 137/201. Den nye bueininga skal etablerast i det arealet som i dag er nytta til garasje og i tillegg skal underetasjen utvidast slik at ytterveggen i underetasjen fluktar yttervegg i etasjen over. Bebygd areal vert ikkje endra. Den nye bueininga får eit bruksareal opplyst til om lag 79,5 m², jf supplerande opplysningar mottatt 27.08.2014. Samla bruksareal (BRA) vert endra frå 360 m² til 385 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå punkt 2.3 i bestemmelsane til kommunedelplan Knarvik – Alversund som gjeld krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteke 24.03.2014 supplert 09.06. og 27.08.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 19.05.2014.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 09.06. og 27.08.2014.

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 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Ansvarleg søkjar og andre involverte føretak må registrera avvika i sitt internkontrollsystem og treffa tiltak for å unngå gjentaking.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.08.2014. Det er ikkje lovfesta frist for handsaming av søknader om dispensasjon frå plan.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i Kommuneplan Knarvik-Alversund 2007-2019 sin arealdel er definert som byggjeområde for bustadar.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 2.3 i bestemmelsane til planen som gjeld krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det står allerede en bolig i to etasjer på eiendommen. På vegne av tiltakshaver og i forbindelse med rammesøknad varsles det herved om at det søkes om å få utvide og innrede kjeller til leilighet. Utvidelsen vil ikke gå utover arealet som dekkes av boligens hovedetasjen, dermed vil ikke størrelsen på byggets "fotavtrykk" endres.

Tomten ligger i et område med mange andre boliger, men tomten er uregulert og gjeldene plan er således Kommuneplanen for Knarvik og Alversund.

Det søkes med dette dispensasjon fra plankrav slik at tiltaket kan gjennomføres uten at det er nødvendig å gå veien om å utarbeide reguleringsplan.

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.

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 mottatt 27.08.2014.

Vatn og avløp (VA)

Bustaden er i dag tilknytt kommunalt VA-anlegg via privat leidningsnett. Det er tilstrekkeleg kapasitet for ekstra buening på eigedomen, jf. uttale frå Teknisk drift datert 26.06.2014.

Det må dokumenterast at privat leidningsnett har tilstrekkeleg kapasitet og at det ligg føre løyve fr  eigarane av leidningane til å kopla ei buening ekstra på leidningen.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har tilkomst til kommunal veg via privat veg. Det ligg føre f rehandsuttale fr  Teknisk drift, som skriv at dei kan godkjenna utvida bruk for ei buening på standard vilkår, jf. skriv datert 27.08.2014 der det står:

Teknisk drift har vurdert søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsle for ny bueining i kjellaretasjen på gbnr 137/201. Vi har følgjande uttale til søknaden:

Den private vegen er i dårleg forfatning. Teknisk drift kan godkjenne at ein ny bueining vert knytt til avkjørsla. Tilknyttinga skjer då på standard vilkår:

- Avkjørsla skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsler fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler frå offentleg veg, §§ 40-43 i Veglova, samt vegnormal N100 (tidlegare handbok 017).

Denne uttalen er bassert på enkeltsøknad om utvida bruk av avkjørsle frå kommunal veg. Ved fremtidige søknader om utvida bruk av den aktuelle avkjørsla, vil det kunne komme krav om utbetring av privat veg.

Avkjøringsløyve må liggja føre før det vert gjeve igangsetjingsløyve. Eigedommen har to eksisterandeavkjørsler som er opparbeidd og godkjend. Det er gjort greie for 4 parkeringsplassar. Det er mogleg å snu på eigen grunn. Det må dokumenterast rett til bruk av privat veg for 2 bueiningar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasje og avkjørsle. Uteopphaldsarealet er oppgitt til 560 m², supplert med opplysningar mottatt 27. august om at minst 400 m² av desse er eigna til leik og uteopphald.

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

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 vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor 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 medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng slik at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. I tillegg vil ein reguleringsplan gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Eigedomen ligg i eit område som opprinneleg var utbygd med hytter men der dei fleste av desse no er rivne eller ombygd til heilårsbustadar. Dette gjeld også omsøkte eigedom som opprinnleg var bygd med fritidshus. Området er del av restareal som ikkje er innlemma i eksisterande reguleringsplanar eller tatt med i reguleringsarbeidet som er starta opp, Kubbaleitet, og som grensar inn til dette området. Ein dispensasjon frå plankravet vil måtte vurderast ut frå teknisk infrastruktur, estetikk, uteopphaldsareal m.m.

Administrasjonen meiner at det er lite hensiktsmessig å krevja utarbeiding av reguleringsplan for omsøkte tiltak då området i stor grad er utbygd. Det ligg berre nokre få eigedomar gjen med påståande fritidshus. Desse tomtane ligg sør for omsøkte tomt og har anna tilkomst. Den nye bueninga skal knytast til det kommunale VA-anlegget og vegstyresmakta har uttalt at utvida avkjøring til kommunal veg kan gjevast på standard vilkår. Veg, vatn og avlaup synast tilfredsstillande sikra for omsøkte tiltak. Ombygginga vil ikkje gje auke i bebygd areal, men endra bruken av arealet, og er godt tilpassa eksisterande bygg og omgjevnader.

Når det gjeld uteopphaldsareal er dette areal som skal vera eigna til leik, opphald og rekreasjon. Eigedomen er opparbeidd med areal for parkering og uteopphald. Etablering av ei ny buening på eigedomen krev større uteopphaldsareal. Situasjonsplanen viser eit uteopphaldsareal på 560 m² og der det er gjort greie for at minst 400 m² av desse har tilfredsstillande kvalitetar. Ein stor del av det ubygde arealet har gode solforhold, men er i følgje ortofoto bratt, ulendt og kledd med kratt/skog. Administrasjonen vurderer at det ikkje er dokumentert tilfredsstillande uteopphaldsareal.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering av omsyna bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak dersom tilfredsstillande uteopphaldsareal vert dokumentert, dvs 200 m² per buening. Dokumentasjon kan gjerast ved innteikning på kart og innsending av bilte. Dersom det må gjennomførast tiltak for å sikra tilfredsstillande uteopphaldsareal kan dette krevja søknad og løyve etter reglane i plan- og bygningslova. Ved tilfredsstillande dokumentasjon av uteopphaldsareal vil punkt 2.4 i bestemmelsane til gjeldande plan også vera stetta, dvs bestemmelsar som gjeld byggjeområde utan krav til reguleringsplan. Fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert å vera større enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf pbl § 19-2. Dispensasjon vert gitt på vilkår.

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

Privatrettslege tilhøve

Eigedomen er tilknytt kommunalt VA-anlegg via privat leidningsnett. Det må dokumenterast at eigedomen har rett til å knyta 2 bueiningar til det private leidningsnettet.

Eigedomen har tilkomst til kommunal veg via privat veg. Det må dokumenterast at eigedomen har vegrett for 2 bueiningar.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Bark AS**, org.nr. 957845339, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bark AS**, org.nr. 957845339, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for arkitektur- og byningsutforming**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund når det gjeld punkt 2.3 i bestemmelsane (plankrav) for bruksendring av underetasje til leilighet på gbnr 137/201 på følgjande vilkår:

1. Det skal dokumenterast uteoppfallsareal av tilfredsstillande kvalitet på 200 m² per bueining.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 d vert det gjeve rammeløyve for bruksendring av underetasje på gbnr 137/201 i samsvar med søknad stempla mottatt 24.03.2014 med supplerande dokumentasjon mottatt 09.06. og 27.08.2014 og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 27.08.2014 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal
 - vilkår gjeve i dispensasjonsvedtaket vera tilfredsstillande dokumentert,
 - skal utvida avkjøringsløyve til kommunal veg liggja føre,
 - skal det dokumenterast rett til å knyta 2 bueiningar på eigedomen til private VA-leidningar
 - skal det dokumenterast rett til bruk av privat veg for 2 bueiningar på eigedomen

Tiltaket vert ikkje tillatt sett i gang før det ligg føre løyve til igangsetjing.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Bark AS	957845339	S	1	Ansvarleg søkjar
PRO	Bark AS	957845339	S	1	Arkitektur- og bygningsutforming

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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 klaga over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klaga på vedtaket vera nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vera tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/2922.

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 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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfesta at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

GEBYR

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste (01.01. – 30.03.14) vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
C.4.1	Dispensasjon frå ei enkel føresegn gitt i eller i medhald av Pbl	1	Kr 7 900,-
C.5.2b	Ny bueining mm	1	Kr 13 000,-
C.5.32	Godkjenning av ansvarsrett der det ligg føre sentral godkjenning	1	Kr 1 050,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 21 950,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klaga over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vera grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Elisabeth og Henning Knutsen Stølen 37 5911 ALVERSUND

Mottakarar:

BARK as Postboks 4115 5835 BERGEN
Sandviken