



Øystein Kvamme
Storsteinen 13 A
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/247 - 19/13776

Saksbehandlar:
Eirik Berntsen
eirik.berntsen@lindas.kommune.no

Dato:
06.05.2019

Løyve til oppføring av terrasse - gbnr 134/352 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 262/19

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av altan med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 30 m². Saka omfattar og søknad om dispensasjon frå bygningsplassering i reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.01.19 og supplert 04.04.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til Øystein Kvamme ved brev av 19.03.19, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Dispensasjon eller avstandssamtykke for å bygge 0 meter i frå nabogrensa.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 04.04.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for *Hilland G.nr 134 B.nr 4 og 37 Endra* (1263-02051985) er definert som *Boligområde*.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå husplasseringa i reguleringsplanen. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Søknad om dispensasjon frå den viste bygningsplasseringa ved bygging av terrasse på gnr 134/352 -- Storsteinen 13 A.

Søker med dette om dispensasjon frå den viste bygningsplasseringa i høve bygging av terrasse på gnr 134/352. Me ønsker å sette opp ein terrasse på autsida av huset slik at ein



vil få eit einsretta inntrykk av tomannbustaden, og betre utnytting av uteoppfallsarealet. Areal på terrassen vil bli lik som gnr 134/468 har sett opp. Viser her til dispensasjon som er gjeven gnr/bnr 134/486. Eigendommen ligg ved kommunal veg kor det ikkje er gjennomgangstrafikk.

Dispensasjon set ikkje vesentleg til side reguleringsplan eller kommunedelplan sine formål eller bestemmelsar om bygningsplassering som er angitt. Hovudeining er alt bygd og gitt dispensasjon frå plassering i gjeldande reguleringsplan. Dispensasjon har ingen negativ verknad på helse, då den gir betre og sikrere bruk av uteoppfallsarealet. Den har ingen negativ innverknad på miljø. Den gir betre tilgjengelegheit for uteoppfallsarealet.

Etter ei samla vurdering meiner me at det er klart større fordelar med å gi ein dispensasjon, enn ulemper. Me ser ingen ulemper for naboar eller trafikk, då dispensasjon ikkje endrar bruken av arealet på bakkeplan.

Vedlagt ligg:

- Søkna om løyve til tiltak utan ansvarsrett
- Situasjonsskart m/veggrense
- Opplysningar gjevne i nabovarsel
- Planteikningar

Om dispensasjonssknaden ikkje vert innvilga, skal ikkje byggesaka behandlast.»

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 25.01.19.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 134 bnr. 468 har i dokument datert 26.03.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Parkering

Tiltaket byggast over eksisterande parkeringsareal, men det vil fortsatt vere moglegheit å parkera på dette arealet.

Terrenghandsaming

Det er ikkje opplyst om terrengarbeidar.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjøn 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 tiltakshavar opplyst at altanen vil byggast tilsvarande som naboegedomen, slik at ein får eit einsretta inntrykk av tomannsbustaden.

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 (TEK17), 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 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tomannsbustaden får eit heilheitlig preg, samt at vi ikkje kan se særlege ulemper ved tiltaket. Vi har også lagt argumentasjonen til søkar til grunn. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå husplasseringa i plankartet til reguleringsplanen.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

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

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.

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 bygningsplassering i reguleringsplanen for oppføring av altan.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.01.19, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande 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, 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.: 19/247.

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 byggarbeidet 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

Eirik Berntsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Øystein Kvamme

Storsteinen 13 A 5911

ALVERSUND