



Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Lurevegen 304
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/475 - 19/15682

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

Dato:
22.05.2019

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/182 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 303/19

Tiltakshavar: Freka Invest AS
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Knut Willie Jacobsen
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. 50 m². Utnyttingsgrad er målt på kart til 21,8 %-BYA. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det er i søknaden søkt om løyve til riving av ein garasje. Denne søkanden er identisk med søknaden i sak 19/349, hvor det også er gjeve løyve til rivingen. Rivingssøknaden er derfor ikkje behandla i denne saka.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå husplassering og avstand til nabogrense i reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.02.19 og supplert 29.04.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Nødvendig dispensasjon vart motteken ved brev 29.04.19. Dokumentet ble registert i sak 19/349, men tiltakshavar har bekrefta på telefon at dei deler av dispensasjonssøknaden som gjaldt avstand tilnabogrense også var ment å gjelda tiltaket denne saka.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for *Knarvik Felt B* er definert som *Boligområde*.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå husplassering og avstand til nabogrense i reguleringsplan. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:



I h.t. Lov om Planlegging og Bygesakskontroll
av 27.juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest
ved lov 08.mai 2009 nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juli 2009,
søkes det herved om dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan, Knarvik,
vedr. reguleringsformålet - som viser rekkehusbebyggelse.
Det søkes om å få kunne oppføre et tilbygg på 50 m²
til den bestående bolig.

Det er tidligere blitt oppført flere tiltak i området, også på denne eiendommen,
som fraviker den gjeldene reguleringsplan, og således vil ikke tiltaket bryte med
områdetets karakter – og utforming

Og vidare:

Undertegnede eier av gnr.188, bnr.198 i Lindås kommune, søker herved om dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan, for å kunne oppføre et tilbygg på eiendommen, samt å utvide bredden på tilkomsten fra kommunevegen – og å etablere snu – og parkeringsplass, felles med bnr. 182, overenstemmende med vedlagte kart i Mål = 1 : 500.

I de gjeldene bestemmelser §1 står det at «bygningane ikkje må koma utafor byggelinjer mot veg, grøntområde eller nærmare grannegrenser enn 5 meter.» Det omsøkte tilfellet vil komme utenfor byggelinjer mot vei. Hverken bygg eller vei er plassert slik som det er tegnet inn i reguleringskartet, Det er derfor ikke mulig for oss å gi et helt presist tall på hvor mye nærmere tiltaket er mot veien, enn det som er tillatt i henhold til reguleringsplanen,

Tiltaket har en avstand på 8,8 meter til veimidte mot vest, Mot nord er avstanden til veimidte ca. 15,5m. I begge retningene vil tilbygget være noe nærmere veiene enn det byggelinje på reguleringskartet viser. Avstanden til veien mot vest er lengre enn hva det eksisterende huset har til veimidte, som er 5,73 m. Avstand til det nærmeste nabobygg er på ca, 8,0m. Det vedlegges også en erklæring om avstand fra eier av bnr. 182

Tilbygget vil ikke være til hinder for vedlikehold eller utvidelse av veibanen, etter som andre bygg ligger vesentlig nærmere. Dette tilbygget vil således ikke medføre en økt utfordring til å utføre arbeidsoppgaver i – eller langs vegen. Tilbygget vil heller ikke påvirke sikt eller kjøreforhold på en negativ måte

Tilbygget ligger noe innenfor byggelinje langs veg, Ettersom planen er mere enn 50 år gammel og i liten grad viser de faktiske forhold, om hvordan området er bygget ut, mener vi at denne grensen ikke bør være absolutt. Det er også presedens for å bygge nærmere vei enn det byggelinjen tillater. Tilbygget ligger lengre unna veien enn andre bygninger i området, og medfører dermed ikke en ytterligere svekking av byggelinjen fastsatt i reguleringsplanen. Vi mener at fordelene er klart langt større enn ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken, jfr. pbl. §19.2, annet ledd. Fordelene er at boligen kan bygges – og tilpasses moderne forventninger til hva en bolig skal inneholde. Det er også en fordel for eier å kunne ta i bruk en større del av tomten, samtidig som det er innenfor tillatt utnyttelsesgrad på 20% BYA etter kommuneplanens arealdel 2011.-2023, pkt, 2.14. Vi kan ikke se at dette er til ulempe for noen. Vi mener også at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, jfr. PBL §19-2, annet ledd, ettersom tilbygget er godt innenfor den faktiske utviklingen av området.

Vi visar elles til søknaden i si heilskap.

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 19.02.19. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,5 meter. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense elles i plan.

Det er søkt om mønehøgde tilsvarande eksisterande møne.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrslø til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 03.01.19 (sak 18/3862).

Parkering og avkjørsel er godkjent i sak 19/349.

Terrenghandsaming

Teikningar og snitt viser eksisterande og nytt terreng, samt 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

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 (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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, etter ei samla vurdering.

Omsyna bak kravet til avstand til nabogrense og husplassering er å sikra ei ønska utvikling av området. Til dømes for å sikra tilstrekkeleg uteareal og bygningstype, samt luft og avstand mellom byggverk.

I det aktuelle området er desse hensyna redusert ved at utbygginga ikkje har fulgt planen. I stede for rekkehus, er det bygd einebustadar. Søknaden er ei vidareutvikling av ein slik einebustad. Einebustaden vil framleis ha tilstrekkeleg med uteareal, samt det fortsatt er 8 meter til nabobygget. Kommunen kan ikkje sjå at hensyna verte sett vesentleg tilside.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på tiltakshavar sitt ønske om å utvikla eigedommen vidare. Vidare er det ein ønska utvikling at man fortettar i sentrale område. Ettersom vi ikkje kan sjå serlege ulemper, er fordelane vurdert til å være klart større enn ulempene.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk i frå 2017 (TEK17), jf. pbl. § 29-5.

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket skal prosjekterast etter TEK10. Vi gjør oppmerksom på at dette ikkje er mulig, da søknaden har kommet inn etter 31.12.18. Overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2 avsluttast 31.12.18, og kan følgeleg ikkje brukast i denna saka.

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.

Det er i erklæringa til Arkitekt Knut Willie Jacobsen (980347176) erklært utførende for arkitekturprosjektering. Vi har lagt til grunn at dette er ein «skrivefeil», og at det er meint å erklære prosjekterende for arkitekturprosjektering (slik det fremgår av både gjennomføringsplan og samsvarserklæringa).

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 husplassering i reguleringsplan for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstand til nabogrensa i reguleringsplan for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeveløyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.02.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaka må prosjekterast etter byggt teknisk forskrift 2017 (TEK17).

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.: 19/475

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 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.

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

Eirik Berntsen
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Freka Invest AS
Fylkesmannen i Vestland

Kvernhusmyrane 25 5914
Njøsavegen 2 6863

ISDALSTØ
LEIKANGER

Mottakarar:

Arkitekt Knut Willie Jacobsen

Lurevegen 304 5912

SEIM