



Bolig & Eiendom AS
Stølen 26
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/906 - 19/24990

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

Dato:
22.08.2019

Løyve til bruksendring - gbnr 185/213 Isdal

Administrativt vedtak. Saknr: 466/19

Tiltakshavar: Bolig & Eiendom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring i frå tilleggsdel til hovuddel. Utnyttingsgrad er uendra. Det vert og søkt om mindre fasadeendring på nordfasaden, ved å justere plasseringa av to vindu. Det er opplyst at det er bygd ein bod under altanen mot vest, men vi legg til grunn at den er unntatt søknadsplikt og har ikkje behandla boden i dette vedtaket.

Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå reguleringsplanens § 5 for bustadareal både på loft og i kjellar. Det vert elles vist til søknad motteken 15.03.19 og supplert 26.04.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til Bolig & Eiendom AS ved brev av 03.04.19. Dokumentasjon vart motteke ved brev 25.04.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for *Knarvik Felt H* er definert som *Bustader*. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er en maksimal utnyttingsgrad på 0,25.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanens § 5 for bustadareal både på loft og i kjellar.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Regelverk:

Det følger av pbl. §§ 19-1 – 19-2 at dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.



I denne saken er det tale om å dispensere fra en eldre reguleringsplan (1970- tallet) og bestemmelser som langt på vei må anses utdaterte. Det er i dag ingen grunn til å legge restriksjoner på tiltakshavers muligheter for å bruke egen bolig med mindre det er til ulempe for naboer eller området for øvrig. Bruksendringen fører ikke til noen fysiske endringer av bygningsmassen med hensyn til volum og størrelsen på avtrykk (BRA/BYA). Videre er det omsøkte arealet vendt vekk fra øvrige naboer og adkomst til huset, slik at negative fjernvirkninger av et økt boareal nærmest er ikke-eksisterende.

Fordelene ved tiltaket er at tiltakshaver får økt sitt boareal og at kvalitetene på bygget økes. Ved å utnytte mer areal får en også en mer effektiv utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Det er ingen ulemper for naboene ettersom bruksendringen utelukkende fører til innvendige endringer, med unntak av noen vinduer på husets bakside. Disse vinduene gir ingen innsyn/utsyn mot naboer og således ingen negativ effekt for omgivelsene.

Etter dette mener vi at de hensyn som ligger bak begrensningene i reguleringsplanens § 5 ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Vilkårene for dispensasjon er således oppfylt.

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 11.02.19, og er plassert innanfor byggegrense i plan.

Terrenghandsaming

Teikningar viser eksisterande og nytt terreng, og 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

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.

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 ulempene, etter ei samla vurdering.

I denne konkrete saka får det omsøkte tiltaket ingen ytre påvirknad at husets volum, plassering eller høgde, da det er tala om i hovudsak indre endringar. Vi visar elles til argumenta i dispensasjonssøknaden, og legg dei til grunn i vurderinga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tala om ein eldre plan, og at den aktuelle bestemmelsen ikkje brukast i nye planar i dag. Det er heller ikkje mottatt nokon merknadar i frå naboar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon 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.

Tekniske krav og tiltakshavars ansvar

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Tiltaket tilfredsstillar unntaka i byggt teknisk forskrift § 1-8 åttande ledd.

Kommunen vil gjere tiltakshavar oppmerksom på at spiraltrappa som er tegna inn i mellom hovudetasjen og underetasjen ikkje tilfredsstillar dei tekniske krava i TEK17 § 12-14. Etter å ha målt trappa på teikning, vil ikkje trappa tilfredstillast § 12-4 første ledd bokstav d) og i). Vi antar dette beror på feil på teikningane, og legg til grunn at den faktiske bygde trappa stettar krava i TEK17.

Vidare har vi vurdert å kunne unnta endringa i bærande konstruksjonar (flytting av intern trapp) for ansvarsrett, jf. plan- og bygningslova § 20-4 bokstav e).

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanens § 5 for bustadareal både på loft og i kjellar.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til bruksendring i frå tilleggsdel til hovuddel, samt fasadeendring på nordfasaden på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.02.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

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.

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.

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

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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/906.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eirik Berntsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN

Mottakarar:

Bolig & Eiendom AS

Stølen 26

5911

ALVERSUND

