



Kålås Bygg AS
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1718 - 19/28365

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

Dato:
30.09.2019

Løyve til oppføring av tilbygg og garasje - gbnr 188/48 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 529/19

Tiltakshavar: Stein Raunehaug
Ansvarleg søkjar: Kålås Bygg AS
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. 212,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 141,6 m². Det vert og søkt om oppføring av ein garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 48 m² og bygd areal (BYA) ca. 52 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,24 (U-grad).

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, opparbeiding av avkøyrsløp og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå antal høgder og utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.06.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var i hovudsak klar for handsaming den 06.06.19. Behov for fleire ansvarsrettar ble derimot oppdaga og meldt på telefon den 23.09.19. Kommunen mottok nødvendige ansvarsrettar 26.09.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for *Felt C Industriområdet Knarvik* og er definert som *Bustad*. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 0,25 (U-grad).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå antal høgder og utnyttingsgrad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Det vert søkt om dispensasjon frå § 4 i føresegnene til reguleringsplan «Felt C Industriområdet i Knarvik/planid 1263-19892206 »

§ 4 inneheld bestemmelse om at bustader i planområdet skal ha ei høgd, det er denne bestemmelsen ein søkjer dispensasjon frå. Andre bestemmelser er så langt me vurderer det oppfylt, men dersom kommunen kjem til at andre målereglar en me nyttar skal leggjast til grunn, søker ein subsidiært dispensasjon frå bestemmelsen om utnyttingsgrad i tillegg.

Dispensasjon bør kunna gjevast med bakgrunn i at det i planområdet allereie har utvikla seg ein praksis for å byggja i fleire plan og med relativt høg utnytting, intensjonen i reguleringsplanen er i så måte undergrave over tid. Slik planområdet - som i praksis er ferdig utbygd - framstår i dag er det overvekt av bustader med fleire etasjar. Dette inkluderer den aktuelle bustaden som skal byggjast på som for deler av bygget har 2 etasjar pr. idag.

Ein vil med å byggje kun i ei høgd oppnå ein lav BRA pr. BYA som vert bygd, og såleis påverka ute arealet og fotavtrykket i mykje større grad for å få påbygg tilsvarende stort målt i BRA. Vidare ligg eigeidomen slik vi ser det i eit området der ein legg opp til fortetting og ein anser den gamle reguleringsplanen frå 1986 til å vera «utdatert». I dag vil det ikkje vera riktig arealutnytting å byggja med kun eit plan i eit pressområdet som Knarvik.

Tilbygget kjem på same stad som deler av dagens bygg ligg. Denne delen skal rivast og erstattast av tilbygg med noko større fotavtrykk som vist på tegninger. Me ser ikkje at dispensasjon medfører særleg uheldig konsekvens for naboar eller området som heilhet, ein har forøvrig allereie fått samtykke for avstand til nabogrense der dette er nødvendig. Det nye tilbygget er tilpassa med mønehøgd som på dagens vestlige del (som ikkje skal rivast) og skal plasserast på ein del av tomte som medfører svært lite behov for gravearbeid og terrengendring.

All den tid intensjonen bak regelen allereie er undergrave i planområdet ser ein ikkje at det medfører store ulemper å gje dispensasjon, likhetsprinsippet må også tilleggjast vekt. Hensynet bak bestemmelsen er allereie undergrave og er utan reell tidsriktig verdi, samstundes som fordelane etter vår vurdering er klart større enn ulempene. Det bør etter vår vurdering kunna gjevast dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt, ut over dei løyver som er gitt.

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 saman med søknaden. Avstand til nabogrense er 5,4 meter for bolighuset og 0,7 meter for garasjen. Nabo på gnr 188 bnr 709 har gitt avstandsamtykke, datert 17.04.19 og 22.04.19.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 7,3 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 06.09.19 gjeve dispensasjon til plassering 7,3 meter frå offentleg veg. Tiltaket er elles plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 25,9 og mønehøgde på kote ca. + 32,9. Dette tilsvarar eksisterande hus.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 20.09, i sak 19/1077.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og garasje plassering for fire bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering, garasje plassering og avkøyrsløse.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Visuelle kvalitetar

Tilbygget er vendt 90° på eksisterande med hensyn til tiltakshavarar ønskje i forhold til uteareal, garasje osv. Det har vore eit sterkt ønske frå tiltakshavarar med utforming som omsøkt. For å få god utnytting og samankopling av nytt og gammalt er dette ei god løysing for å unngå takkonstruksjonar som er samanbunde i ulike retningar med tilhøyrande svake punkt i sløyser osv., samstundes som det tilet gjennomføring av prosjektet utan at tiltakshavarar aldrende mor må flytte ut frå eksisterande del i prosjektfasen.

Ein har laga alternative teikningar der nytt tak er heilt sammanføyd med eksisterande som eit vinkelbygg, samt det alternativet som no er søkt om. Ein har vurdert at takkonstruksjonen vert for omfattande og massiv når ein koplar dei saman, og at omsøkt teikning gjer eit luftigare og meir þpe uttrykk i både nær og fjernverknad.

Det gjort tilpassing av tiltaket etter forhåndskonferansen. Ein har senka høye slik at mønehøge er lik som på eksisterande, redusert på størrelse ein god del samt at det er gjort tilpassingar på ark slik at arkitektur i eksisterande del vert tatt opp i ark på ny del for å harmonisera fasadeuttrykket med gjennkjennlege element. Ein har tilpassa høge på ark og terrasse til eksisterande del samt at rekkverk i front vert harmoniserte.

Vår vurdering er at tiltaket er prosjektert og teikna med tilfredstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Tiltaket er teikna i tradisjonell byggjestil med tilpassingar i høve eksisterande bygge samstundes som tiltakshavarar ønskje vert ivareteke. Tiltaket går inn i omgjevnaden og har etter vår vurdering tilfredstillande utforming i forhold til plassering, bygde og naturlege omgjevnader.

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

Føresegnene om utnyttingsgrad i reguleringsplanen

Kommunen er enig i søkjar si utgreiing om kva golvareal som skal leggest til grunn for utnyttingsgraden.

Søkjar har vidare lagt til grunn den generelle vanlege utrekninga for utnyttingsgrad, nemlig brutto tomteareal. Derimot det i den aktuelle reguleringsplanen er derfinert korleis utnyttingsgraden skal reknast: «forholdet mellom samla golvareal og netto tomteareal», jf. reguleringsplanenes § 4 bokstav d. Netto tomteareal må forstås utan dei tillegg som normalt leggst til tomteareal i berekning av utnyttingsgrad.

Berekna untyttingsgrad blir derfor $409 \text{ m}^2 / 1441 = 0,2838$. Tiltaket krev derfor dispensasjon i frå utnyttingsgraden. Dette er omsøkt sekundært i søknaden.

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 ulempene, etter ei samla vurdering.

Hensyna med bestemmelsane er å styra utbygginga i konkrete området, slik at dei blant anna får ein heilskapleg utbygging. Videre sikrer kommunen tilfredstillande uteområdar rundt boligane, og at boligane ikkje vert for høge.

I vurderinga av antal høgd og utnyttingsgrad har kommunen særleg lagt vekt på slik området er bygd ut i dag, politisk ønske om fortetting i Knarvikområdet og at reguleringsplanen er av eldre dato. Vi visar også til søkjar si grunngjeving og legg den til grunn. Tiltaket vil ikkje skilla seg i serleg grad i frå omkringliggende boligar, og 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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering av sjølvbyggarsøknaden

Kommunen godkjenar tiltakshavar Stein Raunehaug som sjølvbygger for dei fagområder det fremgår av gjennomføringsplanen mottatt 23.09.19.

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 antal høgd og utnyttingsgrad for oppføring av tilbygg.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 20.09.19

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 offentlig 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.: 19/1718

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

Eirik Berntsen

avdelingsleiar

saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland
Stein Raunehaug

Njøsavegen 2 6863
Kjedalen 7 5918

LEIKANGER
FREKHAUG

Mottakarar:

Kålås Bygg AS

Torvhusmyrane 2 5913

EIKANGERVÅG