

Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 56 37 50 00 Telefaks 56 37 50 01
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Sveinung Vabø

Krambuhagen 1
5955 LINDÅS**Dykkar ref.****Sakshandsamar:**

Ingrid Bjørge Pedersen

Vår ref.2012/1779 - 0 -
2509/2013**Telefon****Arkivkode:**

108/81

Dato:

30.01.2013

*Delegert sak***Løyve til etablering av vinterhage på GBnr 108/81-Lindås****Delegasjonssak:**

Kommunen gjev løyve til etablering av vinterhage i samsvar med teikningar, kart og skildring mottatt 06.09.12, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå regulert byggegrense og maksimal tillate utnyttingsgrad, jf pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) jf § 19-2.

Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som vist under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Det er tiltakshavar sitt fulle ansvar at arbeida vert utført i samsvar med plan- og bygningslova og at forskrifter til lova vert følgt. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Søknaden

Søknad om etablering av vinterhage vart motteke her i september. Tiltakets plassering er omsøkt til å ligge innafor regulert byggegrense. Denne går langs bygningskropp, og terrasse er utafor byggegrensen.

Utnyttingsgrad for tomten er regulert til 20 %, mens faktisk utnytting er 26 %.

Statens vegvesen har uttalt seg i saka, men har ingen merknader i saka.

Nabotilhøve og andre sine kommentarar

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Uttale frå andre mynde

I forbindelse med nabovarsling har Statens Vegvesen kome med uttale i saka, men har ingen merknader i saka.

Plangrunnlag

Eigedomen vert omfatta av reguleringsplan for Apalbakken.

Veg og tilkomst

Veg og tilkomst vert uforandra.

Dispensasjonar

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense samt maks utnyttingsprosent.

Administrasjonen syner til regulert utnyttingsprosent er satt til 20 %.

Tomta har ein faktisk utnyttingsprosent på 26 %. Det omsøkte tiltaket er planlagt på eksisterande bebyggelse, og vil difor ikkje auke utnyttingsprosenten.

Tiltaket er ikkje fare for trafikktryggleik, og vil ha liten eller ingen innverknad på området forøvrig.

Administrasjonen vurderer difor dette som kun eit mindre avvik i frå gjeldande plan, og finn at det er grunnlag for å vike frå reguleringsplan i dette tilfellet.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Oppsummering og konklusjon

Det søkjast om etablering av vinterhage på deler av eksisterande terrasse. Det er søkt om dispensasjon i frå regulert byggegrense, samt utnyttingsgrad satt i same plan.

Administrasjonen har vurdert søknad om dispensasjon opp mot plan og regelverk forøvrig.

Administrasjonen finn etter ein heilskapleg vurdering å kunne godkjenne søknad om dispensasjon og søknad om etablering av vinterhage.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

Skildring	Antal	Beløp
Dispensasjon frå reguleringsplan	1	5.700
C.5.1.b Enkel søknad etter pbl § 20-2	1	3.900
Totalt gebyr å betala		9.600

Tilhøvet til anna lovverk og private rettstilhøve

Løyvet er gjeve i medhald av plan- og bygningslova og gjev ikkje utan vidare rett til å byggja i høve til anna lovverk eller privatrettslege forhold, jf pbl § 21-6.

Bortfall av løyve

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket byrjar fristen å løpa frå dato for det endelege vedtaket i klagesaka. Er tiltaket ikkje sett i gong innan 3 år fell løyvet bort. Det same gjeld viss tiltaket vert innstilt i meir enn 2 år. Fristane kan ikkje forlengast, jf pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (teikningar av utført tiltak og endeleg plassering)

Søknadspåleggte tiltak skal avsluttast med ferdigattest, som blir skriva ut av plan- og bygningsstyresmaktene, når det ligg føre naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar, jf pbl § 21-10.

Plan- og bygningsstyresmaktene skal ha teikningar som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringar frå tidlegare godkjente teikningar skal identifiserast, slik at plan- og bygningsmaktene kan vurdere endringane før ferdigattest vert gjeve, jf byggereglane SAK §§ 8-1 og 8-2.

Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at plasseringa blir i samsvar med løyvet.

Plan- og bygningsstyresmaktene kan unntaksvis skriva ut førebels bruksløyve når vilkåra i plan- og bygningslova § 21-10 ligg føre.

Vi gjer spesielt merksam på

- Kjem det klage på eit vedtak er ikkje saka endeleg avgjort før klagen er handsama av fylkesmannen. Klagehandsaminga kan medføre at vedtaket blir endra. Igangsetting før klage er avgjort skjer difor på eiga risiko/ansvar.
- Vi gjer merksam på at pr 01.08.09 ligg det føre nye energikrav til eit kvart byggetiltak, som blant anna isolasjonstjukkuleik på veggjar, tak og golv. I tillegg er det krav til vindauge og dører. Sjå www.be.no for nærmare informasjon.
- Installasjonar (røyr, kablar, leidningar) i bakken må ikkje skadast.

Klagerett.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Einar Urheim
fagleiar byggesak

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar