



Kleivdal taksering
Vassbygdvegen 199
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/5161 - 15/23875

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
29.06.2015

Løyve til bruksendring - fritidsbustad til bustad - gbnr 173/26 Rydland

Kommunen gjev løyve til bruksendring av eksisterande fritidsbustad til bustadføremål i samsvar med søknad motteke 10.10.2013 og seinare motteke tilleggsdokumentasjon av 12.06.2015, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

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

Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplanen for Solbakken for plassering av privat veg, jf pbl § 12-4, jf § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanens arealdel, jf pbl § 11-6, jf § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå Teknisk forskrift i samsvar med skjematisk oversikt datert og signert 09.06.2015, jf TEK10, jf § 19-2.

Det vert gjeve unntak for trykktesting, jf. pbl § 31-2 (4).

Det vert her gjort unntak frå kravet om nabovarsling av omsøkte dispensasjonar frå plan.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
2. Tiltaket må utførast etter tekniske krav gitt i byggeteknisk forskrift 2010 der det elles i ikkje klart går fram at det er gjeve dispensasjon for tilhøvet.
3. Eigedomen (bygget) skal knytast til offentleg vatn og avløp.
4. Løyvet er gjeve på vilkår av at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt.
5. Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest eventuelt mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10.



Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

6. Utomhusareal må vere opparbeidd og tilplanta i samsvar med godkjent utomhusplan/situasjonsplan
7. Det må sendast inn komplett arealrekneskap i bruksareal og bebygdareal
8. Det må sendast inn dokumentasjon og erklæring frå kompetent føretak om at bygningen stettar dei tekniske krava som skildra i dette løyvet.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen.

Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjent føretak	Org. nummer	S/L
SØK	1		Terje Kleivdal	954702308	S
PRO	1	Arkitekturprosjektering (heile tiltaket)	Terje Kleivdal	954702308	S

*S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Vi forstår søknaden dithen at det ikkje søkes om gjere noko fysiske arbeider då dette allereie skal vere utført. Dersom det likevel må utføres arbeider som fylgje av krav i dette løyvet, må arbeidene søkast om og ansvarsbeleggast. Dette kan gjerast ved å sende inn søknad om endringsløyve.

Søknaden

Søknaden om tiltak omfattar bruksendring av eksisterande fritidsbustad. Det er ikkje opplyst stoleiken på bygningen i bruksareal. Vi forstår vidare at det er vurdert å gjere endringar i planløyvinga for 2. etasje. Det må i så tilfelle sendast inn oppdaterte teikningar ved søknad om mellombels bruksløyve.

Søknaden om dispensasjon omfattar, etter det vi forstår, dispensasjon frå tekniske krav, plankrav og plassering av tilkomst, jf. skriv stempla motteken den 19.11.2014. Søknaden om dispensasjon frå TEK10 gjeld TEK § 12-15 og TEK § 14-3.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt.

Søknaden er handsama som løyve i eitt trinn.

Saksgang/historikk

Søknaden er mangelfull. Kommunen har blant anna ikkje motteke ei tilstrekkeleg oversikt/dokumentasjon over ev. avvik frå TEK 10. Då kommunen gjennom møter med tiltakshaver/ansvarleg søkjar er gjort kjent med dei tilhøva som gjer seg gjeldande på staden har sakshandsamar likevel valgt å handsame søknaden.

De vert gjort merksam på at det vil vere aktuelt med å føre tilsyn i saka før det gis mellombels bruksløyve. Dette til orientering.

Nabotilhøve

I medhald av reglane i plan- og bygningslova § 21-3 andre ledd blir det gjeve fritak for varsling av naboeigedomar for tilhøve som ikkje er varsla om tidlegare. Ein finn at deira interesser ikkje blir råka av arbeidet.

Plangrunnlag

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for kommuneplanen for Lindås kommune.

Veg og tilkomst

Vegtilkomsten fram til fritidsbustaden er etter det vi forstår ferdig opparbeidd i samsvar med motteken situasjonsplan.

Uteopphaldsareal og parkeringsløyningar

Situasjonsplanen viser 2 biloppstillingsplassar samt naudsynt uteopphaldsareal.

Tryggleik mot fare

I søknaden er det oppgjeve at byggverket ikkje skal plasserast i flom- eller skredutsett område og at det ikkje er fare eller vesentleg ulempe som følgje av andre natur- eller miljøforhold.

Vatn- og avlaup

Offentleg vatn. Utslepp via eigen slamavskiljar til kommunal kloakkleidning, jf. vedtak frå Teknisk drift av 21.10.2014.

Dispensasjonar

Det er ein 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 difor 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 reglane i plan- og bygningslova. Vi forstår at dette gjeld fylgjande høve:

- dispensasjon frå reguleringsplanen for Solbakken for plassering av privat veg, jf pbl § 12-4, jf § 19-2.
- dispensasjon frå plankravet i kommuneplanens arealdel, jf pbl § 11-6, jf § 19-2.
- dispensasjon frå Teknisk forskrift i samsvar med skjematisk oversikt datert og signert 09.06.2015, jf TEK10, jf § 19-2.

Tilkomsten er regulert like ved eksisterande garasje på naboeigedomen og over eksisterande avløpsanlegg. Dagens plassering av tilkomsten er i samsvar med dagens eiendomsgrenser. Etter kommunens vurdering vil det vere formålstensleg å dele avkøyrsele saman med «tomt 3» i reguleringsplanen for Solbakken, då dette medfører at ein slipper å bygge ned hytteeigedomen yttarlegare og kan bruke eit etablert vegtilkomst.

Bygningen ligger i eit område avsett til bustadområde og like ved eit regulert bustadområde. Kommunen har i ei tilsvarande sak (Kupeleitet) gjeve dispensasjon for oppføring av bustad der eigedomen ikkje var regulert, men tilkomsten til eigedomen var regulert. Eigedomen oppfyller elles krava til veg, vatn og avlaup, og andre tilhøve som skildra i kommuneplanen for Lindås kommune.

Etter det vi forstår har hytta blitt betydeleg oppgradert over fleire år, og vil langt på veg stetta krava i TEK97 og TEK10. Omsøkte dispensasjonar frå tekniske krav er av ein slik art at vi meiner at det bør kunne gjevast dispensasjon.

Omsyna bak reglane vil etter vår vurdering ikkje verte sett til side. Det ligg vidare ei klar overvekt av argumenter som talar for dispensasjon. Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Gebyr

Søknadspåttige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Referanse til gebyrregulativet:	Tal:	Sum:
9.1.4 Plankrav	1	8.400
9.1.5 Dispensasjon frå forskrift	1	8.400
9.1.5 Dispensasjon frå plan	1	8.400
10.2.1 Basisgebyr	1	13.700
6.1 Bruk av kartbasis	1	500
10.3.3 Godkjenning av ansvarsrett	1	1.000
Totalt å betale:		40.400

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt 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 grunnjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kenneth Halvorsen

Vardesvingen 92D 5141

FYLLINGSDALEN

Mottakarar:

Kleivdal taksering

Vassbygdvegen 5912
199

SEIM