



Johannes Torsvik
Maråsvegen 117
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2555 - 15/33488

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
03.11.2015

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til bustadhus - gbnr 91/5 Brundtland

Administrativt vedtak. Saknr: 481/15

Tiltakshavar: Johannes Torsvik
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bustadhus. Tilbygget har bygd areal (BYA) opplyst til å vere 16 m². Utnyttingsgrad for heile eigedomen er opplyst til 0,22% BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremål.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.08.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.08.2015 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Omfang

Som det fremgår av tegninger omfatter tiltaket 16m² tilbygg på kjøkken.
Tilbygget blir bygget frem over eksisterende terrasse.

Dispensasjon

Tiltaket er plassert på eksisterende terrasse mot vest. Det er gitt samtykke fra berørte naboer.

Samtykke erklæring er vedlagt.

Tilbygget har en plassering og utforming som ikke medfører nye terrenginngrep og gir boligen en god orientering i forhold til sol og utsikt.

Tilbygget tilfører boligen en "spisestue" som den i dag mangler.

Byggets høyder

Byggets gjennomsnittlige gesimshøyde endres ikke.

Nabovarsel

Berørte naboer har samtykket til tiltaket. Se kvittering nabovarsel.

Dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg

Det er gitt dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg av Teknisk drift ved Vegavdelinga, datert 05.08.2015:

«Vedtak:

Teknisk drift har vurdert søknaden og vil gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg på følgjande vilkår:

- *Minste avstand mellom tiltak og midt kommunal veg skal være minimum 9,0m.*

(...)»

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 Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland 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 15.06.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6 meter.

Avstand til vegmidte offentleg veg er opplyst å vere 9,0 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 05.08.2015 gjeve dispensasjon til plassering minimum 9,0 meter frå vegmidte offentleg veg.

Det er søkt om topp golv på same kote som for det eksisterande bygget. Mønehøgde vert ikkje endra.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), 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 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.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak føremålet LNF er å unngå nedbygging og oppdeling av store, samanhengande areal med dyrka eller dyrkbar mark av høg kvalitet. Det er også meint å sikre at ein tek vare på landbrukseigedomar og sikre jordbruksareal og –ressursar.

I www.naturbase.no er arealet vist som «open jorddekt fastmark» og i dag ligg det ein terrasse der tiltaket er søkt plassert. Oppføring av tilbygget vil difor ikkje føre til nedbygging av dyrka mark.

Det er gardsbruk i drift på eigedomen, men det omsøkte tilbygget er ikkje eit naudsynt tiltak for den vidare landbruksdrifta av denne eigedomen. Kommunen finn likevel at tiltaket kan tolkast innunder punkt 4.6 i kommunedelplanen. Dette punktet er ei tilråding:

«Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 400 m². Etter utbygging bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per buening. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.»

Denne føresegna er ikkje meint for eigedomar av den omsøkte typen – som i dette tilfellet er eit gardsbruk på 425 000 m² – men for mindre, eksisterande bustadeigedomar som ligg i LNF-område. Vi finn likevel at det er grunnlag for å nytte punkt 4.6 i kommunedelplanen då vi finn at våningshuset og garasjen isolert sett til saman er under 400 m², inkludert tilbygget det søkast om. Då er ikkje driftsbygning og andre landbruksbygningar på eigedomen teke med. Vi finn også at tiltaket vil kome innunder dei andre tilrådingane i dette punktet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje vil føre til nedbygging av dyrka mark og at tiltaket kjem innunder tilrådingane i punkt 4.6 i kommunedelplanen, og at føremonene er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for oppføring av det omsøkte tilbygget til eksisterande våningshus.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Jf. pbl. § 29-2 heiter det:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Kommunen vurderer det som at vindaugs- og dørutforminga på fasaden mot søraust av tilbygget i for stor grad bryt med utforminga av det eksisterande bygget med den samanhengande vindaugs-/dørrekka på søraust-fasaden. Tilbygget bryt også med det eksisterande bygget gjennom den låge takvinkelen samanlikna med den eksisterande bygningen. Vi vurderer det som at den låge takvinkelen er ein følgje av at det ikkje skal dekke eksisterande takvindaugene over tilbygget, men ser at gjennom å endre vindaugs-/dørantall og plassering på den søraustlege fasaden vil tilbygget harmonere betre med det eksisterande bygget og kunne oppnå tilfredsstillande visuelle kvalitetar.

Kommunen set difor krav om at det på den søraustlege fasaden av tilbygget skal det førast opp 2 vindaugs-/dørfelt i staden for 3 som det er søkt om. Dei 2 felte skal midtstillast på fasaden. Det må seinast ved søknad om ferdigattest sendast inn ny fasadeteikning som syner dette.

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 i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av eit tilbygg til bustadhus.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av eit tilbygg på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.06.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. På den søraustlege fasaden av tilbygget skal det førast opp 2 vindaugs-/dørfelt i staden for 3 som det er søkt om. Dei 2 felte skal midtstillast på fasaden. Seinast ved søknad om ferdigattest må det sendast inn ny fasadeteikning som syner dette.**
- 3. Krav sett av Teknisk drift ved Vegavdelinga i vedtak datert 05.08.2015 skal stettast.**

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

Før det kan reisas 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, ver venleg og referer til saknr.: **15/2555**

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.

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.

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
6.1	Kartbasis	1 x 500,-	Kr 500,-
9.1.3	Dispensasjon LNF for mindre tiltak på bygd eigedom	1 x 2 900,-	Kr 2 900,-
10.3.1	Basisgebyr tilbygg	1 x 6 000,-	Kr 6 000,-
	25% gebyrreduksjon* for dispensasjons- og byggesaksgebyr: 9.1.3 og 10.3.1	- 2 225,-	- Kr 2 225,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 7 175,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

* Det er gitt 25% gebyrreduksjon for dispensasjons- og byggesaksgebyr grunna fristoverskriding på inntil ei veke, jf. Forskrift om byggesak (SAK) § 7-6.

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen

Mottakarar:

Johannes Torsvik

Maråsvegen 117

5955

LINDÅS