



Prosjektstyring Vest AS
P.B. 66
5318 STRUSSHAMN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201118826/10 GMKR	EBYGG-5210	141111

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20

Eiendom : Gnr 152 Bnr 70
Tiltakets adresse : Lille Damsgårdsveien 60
Tiltakets art : Tilbygg bolig
Tiltakshaver : Nattland Bygg & Eiendom AS

Saksgrunnlaget:

Saken gjelder søknad om oppføring av nytt trappehus/inngangsparti til bolig og frittstående bodbygg. Tiltaket fører til en økning i bruksareal på 27 m².

Det søkes også om dispensasjon fra tomteutnytting i kommuneplanen og avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

Dispensasjoner:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 11-6 "Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel" jf Kommuneplanens arealdel pkt 23 angående tomteutnytting i byggeområder.

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. I tillegg er fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf plan- og bygningsloven § 19-2, og dispensasjon kan derfor gis.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 29-4 for bygging inntil 2,0 m fra nabogrense, da hensynet til brannsikkerhet og hensyn til luft, lys, innsyn og utsikt anses tilstrekkelig ivaretatt.

Tiltaket:

I medhold av pbl §§ 20-1 og 21-4 gis rammetillatelse til:

- **Oppføring av nytt trappehus/inngangsparti til bolig og frittstående bodbygg**

Omsøkte tiltak skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og innvilget dispensasjon.

Det vises til søknad med dokumentasjon mottatt bygningsmyndighetene 25.7.2011, med tilleggsdokumentasjon sist mottatt 10.11.2011. Tillatelsen gjelder for de reviderte tegningene mottatt 5.9.2011.

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Plassering:

Med hjemmel i pbl 29-4 godkjennes plasseringen som omsøkt.

Plassering i horisontalplanet:

Med hjemmel i pbl § 29-4 godkjennes plasseringen for utvidelse av bolig i nabogrense.

Med hjemmel i pbl § 29-4, pkt. a godkjennes plasseringen av bodbygg i nabogrense, jf erklæring/samtykke fra eier av gnr 152 bnr 92 datert 22.5.2011.

Høydeplassering:

Godkjennes som omsøkt.

Atkomst/avkjørsel:

Ingen endring.

Vannforsyning og avløp:

Ingen endring.

Gjennomføringsplan:

I Gjennomføringsplanen skal alle relevante opplysninger knyttet til de ulike foretaks medvirkning i byggesaken fremkomme, jf SAK10 § 5-3.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak godkjennes med ansvarsrett for tiltaket, jf pbl kapl 22:

Foretak:	Org.nr:	Godkj:	Ansv.omr./ tiltakskl:	Fagområde:
Prosjektstyring Vest AS	990353913	Sentral	SØK Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:

Reguleringsplan nr. 4001.0000
Kommuneplan av 25.6.2007 - "Byggeområde"

Dispensasjon:

Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6 "Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel", jf Kommuneplanens arealdel pkt 23 angående tomteutnytting. En tillatelse som omsøkt kan derfor bare gis dersom det med hjemmel i pbl § 19-2 kan gis

dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse. For at dispensasjon kan gis, kreves det i henhold til pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedhensynet bak punktet i kommuneplanen angående maks tomteutnytting, er å sikre tilstrekkelig utearealer og luft og lys mellom boliger. Det omsøkte tiltaket vil få 80 % BRA . I kommuneplanen opereres det med maks tomteutnytting på 50 % BRA. Dette er et utbygd område med veldig små tomter, og hvor flere naboeiendommer har tomteutnytting i samme størrelsesorden som omsøkte eiendom. Det søkes ikke om noen ny boenhet, bare nødvendige sportsboder til eksisterende boenheter og endret inngangsparti. Tiltaket vurderes ikke å komme i strid med de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

Fordelene ved tiltaket er at eiendommen nå får tilfredsstillende løsning angående sportsboder, samt at endringer av inngangspartiet fører til at leilighet i plan 2 får universelt utformet tilkomst. Byggningsmyndighetene ser ikke vesentlige ulemper ved å innvilge dispensasjon. Ved en helhetlig avveining vil etter byggningsmyndighetens vurdering fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene.

Konklusjon:

Etter byggningsmyndighetens vurdering er det klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon samt at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 11-6 "Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel" jf Kommuneplanens arealdel pkt 23 angående tomteutnytting.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Uttalelser fra andre kommunale etater/avdelinger:

Samferdselsetaten har 10.11.2011 innvilget dispensasjon fra vegloven angående byggeforbud i 15-metersbeltet langs kommunal veg.

Byggningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:

Det er søkt om dispensasjon fra tomteutnytting i kommuneplanen. Dette er drøftet under punktet "Dispensasjon". Ellers er tiltaket ikke i strid med plan- og bygningsloven.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER:

Søknad om igangsettingstillatelse:

Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Dette medfører at eventuelle vilkår gitt i rammetillatelsen skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis.

Ferdigattest:

Når tiltaket er ferdigstilt skal det anmodes om ferdigattest, jf. Pbl § 21-10. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker, jf. Byggesaksforskriften kap. 8.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Det vises til pbl § 21-9.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201118826.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Glenn M. Kristensen - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - gruppeleder

Kopi:

Nattland Bygg & Eiendom AS, Kattuglebrotet 75, 5098 BERGEN

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:

Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.