



Katem Byggtjenester As  
Råtun 45C  
5239 RÅDAL

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/2955 - 17/1158

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:  
13.01.2017

## Løyve til dispensasjon og løyve til etablering av fritidsbustad - gbnr 81/50 Risøy

**Administrativt vedtak. Saknr:**

**Tiltakshavar:**Asbjørn Skage

**Ansvarleg søkjar:** Katem Byggtjenester 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 fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 105 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 141 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 6,7 % BRA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan vedkomande maksgranse på 100 BTA, samt avstandsgrense til nabo på 4 meter.

Omgjering av vedtak

Kommunen fatta den 11.01.2017 vedtak om avslag i saka, på bakgrunn av manglande dokumentasjon. Tiltakshavar har opplyst om at dette vart sendt inn til kommunen per e-post. Denne dokumentasjonen er no lagt inn på saka.

Med heimel i Forvaltningslova § 35 vert det vedtak om avslag på søknad om fritidsbustad omgjort.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Risøy Hyttefelt er definert som fritidsbustad .

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3 vedkomande maksgranse BTA på 100 m<sup>2</sup>.

---

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311  
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**Det søkes om følgende dispensasjon fra Reguleringsplan for å bygge:**

1. Større enn maks brutto areal på 100kvm.

Det søkes om å bygge fritidsbolig større enn 100kvm i tråd med de fleste andre fritidsboligene i samme hyttefelt. Faktisk størrelse på fritidsboligen som søkes inn er på BTA 128kvm. Grunnen er at vi er en stor familie og har fem barn og trenger derfor en del plass. Vi håper dette kan hensyntas da det ikke har noen innvirkning slik vi ser det hverken for naboer eller andre forhold. Vår fritidsbolig har tilnærmet samme størrelse som nabohytte i forhold til BYA og ligger langt under BYA størrelse til flere av de andre fritidsboligene i feltet.

**Det søkes om følgende dispensasjon fra Plan- og bygningsloven for å bygge:**

1. Nærmere nabogrense enn fire meter.

På sørlig side grenser tomten til utmark. Det søkes om dispensasjon om å oppføre fritidsboligen tre meter fra nabogrensen. Grunnen til dette er at nabo på nordlig side av tomten har bygget sin fritidsbolig helt inn til vår grense og i den forbindelse ønsker vi å trekke vår fritidsbolig noe mer i sørlig retning, slik at fritidsboligene ikke står for tett. Det skal ikke innebære noen ulemper med dette da ingen naboer vil bli berørt og det vil ikke påvirke bruken av utmarksarealet. Det er også gitt samtykke fra grunneier av Gnr. 81 Bnr.1, Bent Risøy, og signert erklæring om samtykke til nærmere nabogrense fra han er vedlagt dispensasjonssøknaden.

**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 24.08.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3 meter. Eigar av gnr. 81 bnr. 1 har i dokument datert 18.10.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3 meter frå nabogrensa.

Kommunen kan gjeve samtykke til plassere byggverk nærare nabogrense enn 4 meter når eigar(festar) av naboeigedom har gitt skriftleg samtykke, jf plan- og bygningslova § 29-4 bokstav b.

**Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn den 25.10.16 i sak nr. 16/1802.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve til hyttefeltet samla.

**Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen skal kun ha gångtilkomst frå hovudveg og fram til fritidsbustaden. Parkering skal skje på felles parkering for hyttefeltet.

#### Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal og gangtilkomst.

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 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.

#### 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 (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 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.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Reguleringsplan for Risøy Hyttefelt har satt klare føringer kva gjeld utforming av fritidsbustader og biltrafikk innafor området. Slik administrasjonen vurderar reguleringsplan har det vore eit klart mål å sikre at hyttefeltet får gjennomgåande lik karakter.

Avstandsgrenser til nabo skal mellomanna sikre branntryggleik og hindre innsyn. For eit hyttefelt med mindre tomter enn ein gjerne ser for heilårsbustader, vil avstandskravet til nabo også sikre at formålet som fritidsbustad går klart fram med rikeleg luft mellom bygningane.

Det er søkt om dispensasjon i frå § 3 i reguleringsplan vedkomande maksgrænse på BTA på 100 m<sup>2</sup>.

Omsøkte fritidsbustad har ein BTA på 128 m<sup>2</sup>.

Avviket det no søkjast om er på 28 m<sup>2</sup>, som vurderast som noke stort. Samstundes er det ikkje eit større avvik i frå eksisterande fritidsbustader i området. Det er i prosjektering tatt hensyn til eksisterande arkitektur og de krava som er satt i reguleringsplan for dette. Ein vurderer det slik at bygget vil innordne seg på ei god måte i feltet forøvrig og finn at ein kan opne opp for å gje dispensasjon i frå reguleringsføresegn § 3. Omsøkte tiltak vert godkjent med ei BTA på 128 m<sup>2</sup>.

#### Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre ei privatrettsleg av tale datert 18.10.16 mellom eigar av gbnr 81/1 og eigar av gbnr 81/50 vedkomande plassering av fritidsbustad med ei avstand til gbnr 81/1 på 3 meter.

#### Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

#### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. 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 reguleringsføresegn §3 vedkomande maksgranse på BTA på 100 m<sup>2</sup>. Omsøkte tiltak vert godkjent med BTA på 128 m<sup>2</sup>.**

**Med heimel i forvaltingslova § 35 vert vedtak om avslag på søknad om fritidsbustad omgjort. Dette løyve til tiltak vert gjeldande for fritidsbustad på gbnr 81/50.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i **eitt-trinn** for oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.08.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 25.10.16, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 2012/1762, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan, dokumentasjon på påkopling skal sendast til kommunen før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve.
4. *Godkjenyt ferdigmelding på tilkobling til offentleg VA anlegg*
5. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
6. 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 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunningjevast. 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.: 16/2955**

*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  
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Asbjørn Skage	Råtun 45 C	5239	RÅDAL
---------------	------------	------	-------

**Mottakarar:**

Katem Byggtjenester As	Råtun 45C	5239	RÅDAL
------------------------	-----------	------	-------