



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1158 - 17/15915

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
31.05.2017

Dispensasjon og løyve til tilbygg til einebustad med sokkelhusvære - gbnr 195/122 Leiknes

Administrativt vedtak. Saknr: 246/17

Tiltakshavar: Torill Hellem
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Mette Kyed Thorson
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 19-1 samt søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til einebustad med sokkelhusvære. Tilbygget er opplyst med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 49,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 32 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 10 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan med omsyn til byggningsplassering og grad av utnytting samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.04.17 og supplert 09.05.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 05.05.17. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 09.05.17.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Leknes. Del av gnr. 195 bnr. 4/planid.: 1263-25101973 er definert som bustadføremaal.

Reguleringsplanen manglar talfesta grad av utnytting, men det er for den aktuelle eigedomen synt bygningsplassering. Krav til reguleringsplan er soleis ivareteke jf. planjuss 01/2012.



Vidare manglar reguleringsplanen byggegrense mot sjø. Kommunen og departementet sin forståelse av forholdet mellom byggegrense mot sjø i eldre planar har vore at det i område avsett til bygging der det ikkje er vist byggegrense mot sjø så går byggegrensa i formålsgrensa.

Den 08.03.17 orienterte Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) fylkesmenn om at KMD endrer denne tolkinga av plan- og bygningslova. Det betyr at byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø vil gjelde også for byggeområder avsatt til bustadbygging i tidlegare vedtekne planar, dersom det ikkje er fastsett byggegrense.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå bygningsplassering(grad av utnytting) gjeve i reguleringsplan samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes hermed om dispensasjon fra utnyttingsgrad fastsatt i Reguleringsplan for del av gnr 195 bnr 4, Leiknes m.fl.

Reguleringsplanen mangler tallfestet grad av utnytting. Utnyttingsgraden angis på plankart ved vist omriss av planlagt bebyggelse.

Begrunnelse:

-Det viste omriss av bygg på tomten i reguleringsplanen utgjør en relativt lav utnyttelsesgrad, 10 % BYA, sammenlignet med boligtomter som reguleres i dag i samme type områder. Til eksempel kan nevnes:

Sundsbakken: 25 % BYA (bygd areal i % av tomteareal)

Storneset Aust 25% BRA (bruksareal i % av tomteareal)

Leknes/Midtgård: 25 % BYA, Sundsbakken 20 % BYA

Den omsøkte utnyttingsgrad på 23 % er derfor innenfor samme rammer som utnyttingsgrad i omkringliggende reguleringsplaner.

-Det er krav om min. 200 m² MUA (minste uteoppholdsareal) pr. boenhet i kommuneplanen. Boligen på 195/122 inneholder to boenheter. Etter denne utbygging har tomten fortsatt 550 m² MUA (minste uteoppholdsareal) mot nordøst og sørvest.

-Tiltaket skjer innenfor område regulert for boligformål og strider derfor ikke mot reguleringsformålet.

-Reguleringsplanen er fra 1973 og viser ikke plassering av garasjer. Det er heller ikke angitt en utnyttingsgrad for tomtene. Man kan derfor anta at omriss av bygget er ment som en veiledede plassering av boligene men ikke som en egentlig angivelse av utnyttingsgrad. Hensynet bak regelen blir derfor ikke satt vesentlig satt til side.

-Fordelene ved å utbygge eksisterende enebolig antas å være større enn eventuelle ulemper.

Søknad om dispensasjon vart supplert 09.05.17 med følgende:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø.

Begrunnelse:

Den 8.3.2017 endret Kommunal- og moderiseringsdepartementet tolkingen av plan og bygningsloven, så byggeforbud langs sjø også vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Dette er en relativt ny endring av tolkingen, men ansvarlig søker beklager at ikke ha fått det med seg.

- Hensikten med byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø er å gi folk mulighet for å ferdes sammenhengende langs kystlinjen. I dette tilfelle ligger bebyggelsen i *Reguleringsplan for 195/4 Leiknes*, 18 m over kystlinjen og er adskilt av en ganske bratt skråning. Bebyggelsen kan derfor antas å ligge utenfor den funksjonelle strandsone og vil ikke medføre til ytterligere privatisering av denne.
- Tiltaket skal utføres innenfor gjeldende reguleringsplan og innfor formålet, spørsmålet angående strandsone er allerede behandlet ved utarbeidelse av reguleringsplanen og i tillegg ser det ut som om det er vist byggegrense i Kommuneplankartet, men oppløsningen av kartet på Braplan er for dårlig til å kunne si presist hvor denne byggegrense er plassert.
- Tilbygget skal utføres på allerede etablert boligtomt i nesten ferdigbygget boligområde.
- Tilbygget plasseres midt på allerede utbygget boligtomt og vil derfor ikke være til sjenanse for hverken naboer eller folk som ferdes langs kysten
- Det er ikke innkommet merknader fra naboene.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø opphever eventuelle ulemper

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.

Søknad om dispensasjon frå pbl. § 1-8 er ikkje nabovarsla, kommunen legg til grunn at naboar er varsla om sjølve tiltaket og er gjeve høve til å ivareta sine rettar og pliktar. Kommunen finn ikkje grunn for å krev yttarlegare nabovarsling.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.03.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,3 meter. Eigar av gbnr.195/124 har i dokument datert 26.03.17 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,3 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Tilbygget er underordna eksisterande bustad på eigedomen.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til auka/endra bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse.

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 søker 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.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå bygningsplassering (grad av utnytting) samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Pbl § 1-8 Byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt ansvarleg søkjar si vurdering med omsyn til verknaden av tiltaket på omgjevnadane, at eigedomen ligg i eit område som tildles er ferdig utbygd og at tiltaket i vesentleg grad ikkje vil verke negativt inn på ålmenta si rett til fri ferdsel i 100-metersbeltet langs sjø. Vidare er det vektlagt at intensjonen bak reguleringsplanen då den vart vedteken var at ein skulle bygge ut området med bustad. Då planen vart vedteken i 1973 la ein til grunn at områder regulert til bustad kunne byggast ut med bustad. Forståelsen av pbl. § 1-8 har nyleg vorte presisert av kommunal- og moderniseringsdepartementet slik at byggeforbodet langs sjø også skal gjelde for tidlegare vedtekne planar, dersom det ikkje er fastsett byggegrense.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1-8 er tilstade, ein finn at omsyna som regelen skal ivarta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av tiltaket.

Grad av utnytting (byggningsplassering)

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt ansvarleg søkjar si vurdering. Det er opplyst at det etter gjennomført tiltak vil vere tilstrekkeleg uteoppfallsareal igjen på eigedomen, vidare er det gjennomført ein utrekning av utnytting av eigedommar i nærområdet der omsøkt tiltak ikkje vil overskride det som frå før er utbygd i området, utnyttingsgrad for eigedomen etter gjennomført tiltak er opplyst til om lag 23 %-BYA. Etablering av tilbygget slik som omsøkt vil ikkje, etter kommunen si vurdering, sette planen vesentleg til side eller vere til hinder for gjennomføring av reguleringsplanen. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå bygningsplassering(grad av utnytting) er tilstade, ein finn at omsyna som regelen skal ivarta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av tiltaket.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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 og 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 plan- og bygningslova § 1-8. Vidare vert det gjeve dispensasjon med heimel i pbl § 19-2 frå bygningsplassering (grad av utnyting) synt på plankart tilhøyrande reguleringsplan Leknes. Del av gnr. 195 bnr. 4/planid.: 1263-25101973 for oppføring av tilbygg til einbustad med sokkelhusvære på eigedom gbnr. 195/122. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til einbustad med sokkelhusvære på eigedom gbnr. 195/122. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.03.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. 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.: 17/1158

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkitekt Mette Kyed Thorson	Kvalen	5955	LINDÅS
Torill Hellem	Kringlebakken 20 A	5915	HJELMÅS
Torill Hellem	Kringlebakken 20 A	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson	Kvalen	5955	LINDÅS
-----------------------------	--------	------	--------