



Hanne Seljelid
Holmåsvegen 70
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2180 - 17/30886

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
22.12.2017

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø og løyve til oppføring av tilbygg og terrasse - gbnr 59/10 Bergfjord

Administrativt vedtak. Saknr: 496/17

Tiltakshavar: Hanne Seljelid
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og terrasse til fritidsbustad med nytt bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 16 m² og bygd areal (BYA) ca. 45 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 5,1 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 for byggegrense mot sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.07.2017 og supplert 15.12.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til Hanne Seljelid ved brev av 27.10.17, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Innsendt teikningsunderlag er ikkje tilstrekkeleg til å handsame søknaden. Det må sendast inn situasjonsplan der tiltaket er teikna inn og målsett. Det må sendast inn reviderte plan, snitt og fasadeteikningar som gir utfyllande opplysningar om både tilbygget og terrassen sin størrelse.
2. Etter kva vi kan sjå av innsendte teikningar skal både tilbygget og terrassen i stor grad plasserast som overbygd areal i forhold til terrenget. Ved overbygd areal må også dette arealet reknast med som bruksareal. Basert på innsendte teikningar vert bruksarealet vesentleg større enn det som er opplyst. Vi ber difor at det sendast inn utfyllande opplysningar om størrelsen på tiltaket.
3. Skjemaet «Søknad om løyve til tiltak» som de har nytta ved innsending av søknad er ein utgått versjon som manglar informasjon. I nytt skjema er det ein rubrikk som ser slik ut;

Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2?



Ja



Nei

Vi ber om at det supplerer søknaden med informasjon om dette. Dersom de søker om fritak frå teknisk forskrift, må de leggje ved ei grunngjeving for kva forhold det søkaste om fritak ifrå.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 15.12.17.



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.12.17 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bergfjord campingplass er definert som fritidsbustad .

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl § 1-8 for byggegrense mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vilkår 1: Generelt er hensynet med byggeforbudet i strandsonen å fremme og legge til rette for friluftsliv og friluftsliv.

Dette tilbygget vil ikke medføre endring i fht dette hensynet, hverken i forhold til tilkomst til sjø, nedbygging og berøring av landskapet, friluftsliv eller naturmangfold.

Vilkår 2: Fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

1) Det er i reguleringsplan (Bergfjord Camping) i området gitt løyve til oppsett av hytter på 65 kvm. Denne hytten vil etter ferdigstilling være innenfor dette løyvet (62,35kvm). I reguleringsplan for naboområdet (Buskeneset) er det gitt løyve til å sette opp hytter på 90 kvm. Imøtekommelse av denne dispensasjonssøknaden vil således ikke være i strid med reguleringsplan gitt i området.

2) Fordel i fht arkitektonisk utforming. Fasade på hytte pr i dag er dominert av et stort vindu som arkitektonisk sett virker malplassert i fht stil på hytte, og skiller seg fra bebyggelse i nærområdet (se vedlagt bilde). Plassering og utforming av tilbygg er ihht tradisjonell byggetradisjon, og vil gi hytten en fasade med et bedre uttrykk som vil passe inn med annen bebyggelse i området.

3) Personlige hensyn. Hytten har pr i dag 1 soverom. Vi er en familie på 5 personer, og ser behov for ombygging av areal slik at det er rom for 2 soverom, samt soveplass i stue/oppholdsrom. Vedlagt plantegning viser hvordan vi har tenkt å løse dette, med et lite tilbygg på 15,75 kvm.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 15.09.17:

Planavdelinga kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kjem i konflikt med verdiar strandsonevernet er sett til å ivareta. Tilbygget held seg innanfor dei retningslinjer som gjeld for utleiehytter i planen etter det planavdelinga kan sjå, og tilbygget er avgrensa i storleik. I høve behov for dispensasjon frå skissert bebyggelse i plan er planavdelinga usikker på dette er påkrevd, då plankartet viser eksisterande bygning som er omfatta av planen og ikkje omriss av planlagt busetnad.

Søknaden er sendt til uttale frå Fylkesmannen i Hordaland, men kommunen har ikkje motteke merknader.

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 motteke 15.12.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket endrar ikkje på dagens situasjon.

Terrenghandsaming

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

Tiltakshavar har opplyst at tiltaket skal tilpassast omgjevnadane og ikkje vil medføre terrenginngrep.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at:

2) Fordel i fht arkitektonisk utforming. Fasade på hytte pr i dag er dominert av et stort vindu som arkitektonisk sett virker malplassert i fht stil på hytte, og skiller seg fra bebyggelse i nærområdet (se vedlagt bilde). Plassering og utforming av tilbygg er ihht tradisjonell byggetradisjon, og vil gi hytten en fasade med et bedre uttrykk som vil passe inn med annen bebyggelse i området.

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

Det søkast om fritak for oppføring i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Det er opplyst følgjande;

Hytta som det vert søkt tiltak på er bygd i 1963. Den er bygd som ei sommarhytte utan vesentleg isolasjon. Å leggje ned krav om oppføring av tiltak i høve til teknisk forskrift (TEK10 eller TEK17) vil ikkje gje meining, då eksisterande byggmasse er av ein slik art at tilstand på isolasjon, ventilasjon eller oppvarming ikkje kan hevast til å møte krav i teknisk forskrift. Hytta er tiltenkt sommarbruk, det vert difor søkt om å setje opp tiltak i høve til eksisterande standard. Arbeid på tilbygg vil verte utført av byggmeister og i høve til retningslinjer for oppføring av bygg.

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 føreseigna 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld eit mindre tilbygg til eksisterande sommarhytte. Hytta ligg i regulert område i samsvar med føremålet, men det er ikkje teikna inn byggegrense mot sjø i planen. Byggesak finn at tiltaket i svært liten grad råkar omsynet som pbl §1-8 skal ivareta då tiltaket gjeld mindre tilbygg til eksisterande fritidsbustad. Søknaden vart sendt til uttale til mellom anna planavdelinga i kommunen og Fylkesmannen i Hordaland. Planavdelinga er positiv til tiltaket og fylkesmannen har ikkje sendt inn merknader til tiltaket. På bakgrunn av at byggesak sendte saka til uttale med førebels positiv vurdering går vi utifrå at Fylkesmannen i Hordaland er samd i denne vurderinga. I uttalen til planavdelinga går det òg fram at dei er usikker på om dispensasjon frå skissert bebyggelse i plan er påkrevd. Byggesak har med bakgrunn i denne vurderinga funne at det ikkje er naudsynt å handsame søknad om dispensasjon frå reguleringsplan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl §1-8 for byggegrense mot sjø.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

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 § 1-8 for byggegrense mot sjø for oppføring av tilbygg og terrasse på fritidsbustad.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 15.12.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Terrassen skal tilpassast omgjevnadane på staden og ikkje medføre vesentlege terrenginngrep.

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, jf. fvl § 29 (1). 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 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, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

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 bygggearbeidet 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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
--------------------------	---------------	------	--------

Mottakarar:

Hanne Seljelid	Holmåsvegen 70	5955	LINDÅS
Hanne Seljelid og Yngve Njøten	Holmåsvegen 70	5955	LINDÅS