



Odd Magnus Eidsheim
Apeltunvegen 29
5222 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3741 - 14/17613

Saksbehandlar:
Nina Bakanova
Nina.Bakanova@lindas.kommune.no

Dato:
04.08.2014

Dispensasjon og løyve til tiltak - etablering av tilbygg til hytte Gbnr 215/62 Eidsnes ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 197/14

Tiltakshavar: Odd Magnus Eidsheim
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 hytte med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 21 m² og bygd areal (BYA) ca. 26 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 17,2 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå pbl. § 11-6 (rettsverkand av kommuneplanens arealdel). Det vert elles vist til søknad motteken 12.05.2014 og supplert 12.06.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 30.05.2014, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

- Søknad om dispensasjon

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 12.06.2014.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.06.2014 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 12.06.2014.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF område.

Post

postmotak@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 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Tillate grad av utnyttning etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl. § 11-6 (rettsverkand av kommuneplanens arealdel).

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Det fremgår av kommuneplanen at eiendommen ligger innenfor område avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område). En utvidelse av eksisterende hytte er i strid med LNF-formålet og utvidelsen er derfor avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

I plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 stilles det vilkår om at det ikke gis dispensasjon "dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt". I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det er med andre ord vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir "vesentlig tilsidesatt". For det andre må fordelene ved dispensasjon være "klart større" enn ulempene ved å dispensere.

I tillegg skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hensynet bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta hensyn til landbruk, natur og/eller friluftformål. Arealformålet LNF skal brukes for å angi områder som i utgangspunktet ikke skal bebygges, men som skal nyttes til landbruk eller bevares av hensyn til alminnelige natur- og friluftinteresser.

I dette tilfellet er eiendommen allerede bebygget med en mindre hytte og to uthus. Det søkes nå om to tilbygg til eksisterende hytte. Ett tilbygg mot eksisterende utebod i nord og ett tilbygg mot øst. Tilbyggene er på til sammen beskjedne 21 kvm BRA og medfører at hytta til sammen blir på 57,2 kvm BRA.

I dette tilfellet er eiendommen allerede bebygget med en mindre hytte og to uthus. Det søkes nå om to tilbygg til eksisterende hytte. Ett tilbygg mot eksisterende utebod i nord og ett tilbygg mot øst. Tilbyggene er på til sammen beskjedne 21 kvm BRA og medfører at hytta til sammen blir på 57,2 kvm BRA.

Tilbyggene vil ikke være til fortrensel for natur- og friluftinteresser, blant annet fordi eiendommen i dag er privatisert og det fremdeles vil være over 7 m til eksisterende tursti.

Hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Fordelen ved en dispensasjon i denne saken er at tilbyggene medfører at det ikke vil være behov for eksisterende utebod i nord på ca 4 kvm. Denne blir dermed fjernet, noe som igjen medfører at bygningsmassen på eiendommen konsentreres rundt eksisterende hytte og samlet sett gir området en mer åpen karakter enn i dag. Vi kan for øvrig ikke se at tiltaket vil medføre noen ulemper i dette tilfellet.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå landbuk i Lindås kommune den 03.07.2014 som lyder at landbruk har ingen merknad til søknaden om påbygg fritidsbustad.

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmann i Hordaland den 20.06.2014. Det kom ingen merknader i saka.

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 14.04.2014.

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

Det er søkt om topp golv i forhold til eksisterande hytte.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring

Tilkomst, avkjørsle og parkering
Ingen endring

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.

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.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel

Det omsøkte tiltaket er i strid med føremålet i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i arealdelen til kommuneplanen. Det er søkt om dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverkand av kommuneplanen sin arealdel) for etablering av tilbygg til hytte.

Administrasjonen sluttar seg til vurderinga og legger vekt på følgjande omsyn i vurdering av dispensasjonssøknaden:

Moment som talar mot godkjenning:

- Tiltaket er i strid med arealføremålet i kommuneplanen
- Dispensasjonar kan i mange sakar føra til presedens

Moment som talar for å godkjenna søknaden:

- Tiltaket skal ikkje medføre terrenginngrep og er ikkje i konflikt med interesser som kommuneplanen er ment å ivareta.
- Oppføring av tiltaket fører til betre utnytting av eigedom.
- Oppføring av tiltaket har ikkje uheldige konsekvensar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå [sett inn].

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn 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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl. § 11-6 (rettsverkand av kommuneplanens arealdel) for oppføring av to tilbygg til hytte på Gbnr 215/62.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av to tilbygg til hytte på gbnr 215762 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.04.2014 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 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 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.: 14/3741

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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan		8.500,-
10.3.1	Basisgebyr. Tilbygg < 50 kvm		6.200,-
	Totalt gebyr å betala		14.700,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (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
Knut Bjørnevoll
for
Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Nina Bakanova
sekretær

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Hordaland Fylkeskommune

Postboks 7310 5020
Postboks 7900 5020

BERGEN
BERGEN

Mottakarar:

Odd Magnus Eidsheim

Apeltunvegen 29 5222

NESTTUN