



## Saksframlegg

| Saksnr: | Utval:                | Dato |
|---------|-----------------------|------|
|         | Plan- og miljøutvalet |      |

|                 |                    |                  |
|-----------------|--------------------|------------------|
| Sakshandsamar:  | Byggesaksavdelinga | Anne Lise Molvik |
| Avgjerslemynde: |                    | Arkivnr.: 18/84  |
|                 |                    | Klassering:      |

### Søknad om dispensasjon frå plankravet og løyve til etablering av tilbygg/påbygg til bustad - gbnr 214/10 Fyllingsnes

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilbygg/påbygg til bustad på gbnr 214/10 slik det er søkt om.

Med heimel i pbl § 20-1, jf § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt-trinn for etablering av tilbygg/påbygg til eksisterande bustad på gbnr 214/10 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.01.2018 som er journalført mottatt 09.02.2018, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
- Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.
- 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.
  - Før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket skal faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

### 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.

### SAKSUTGREIING

#### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

#### Saksopplysningar

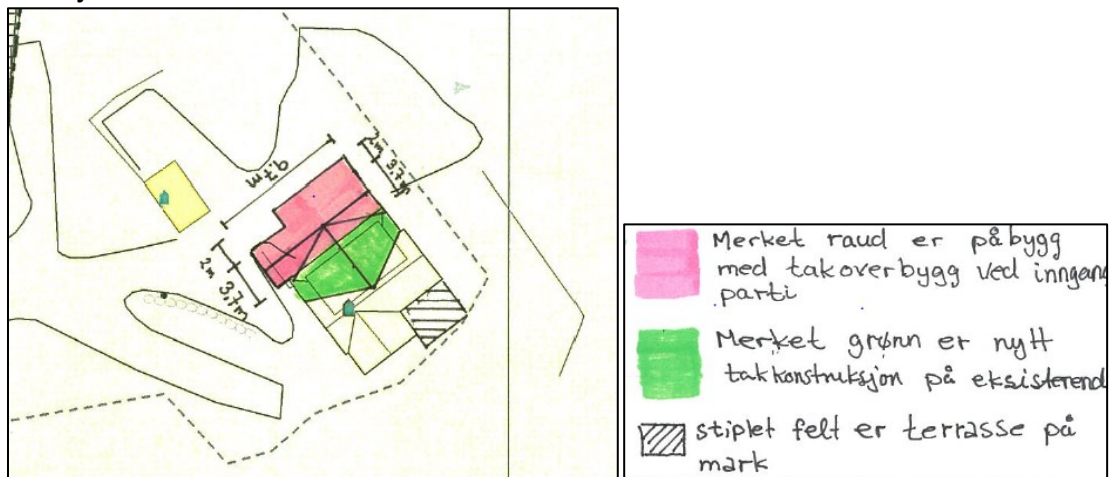
Eigedom: Gbnr 214/10  
Adresse: Fyllingsnesvegen 189  
Tiltakshavar/eigar: Bjørg Rasmussen  
Ansvarleg søkjar: Hindenes Hus AS

#### Saka gjeld

Saka gjeld søknad om etablering av tilbygg og påbygg til eksisterande bustadhus på gbnr 214/10 Fyllingsnes. Tilbygget som skal oppførast har eit bygd areal opplyst til 49 m<sup>2</sup> og eit bruksareal oppgitt

til 64 m<sup>2</sup>. I tillegg skal takkonstruksjonen på delar av bygget endrast. Etter gjennomført tiltak får bustaden eit samla bygd areal opplyst til 115 m<sup>2</sup> og eit samla bruksareal oppgitt til 200 m<sup>2</sup>.

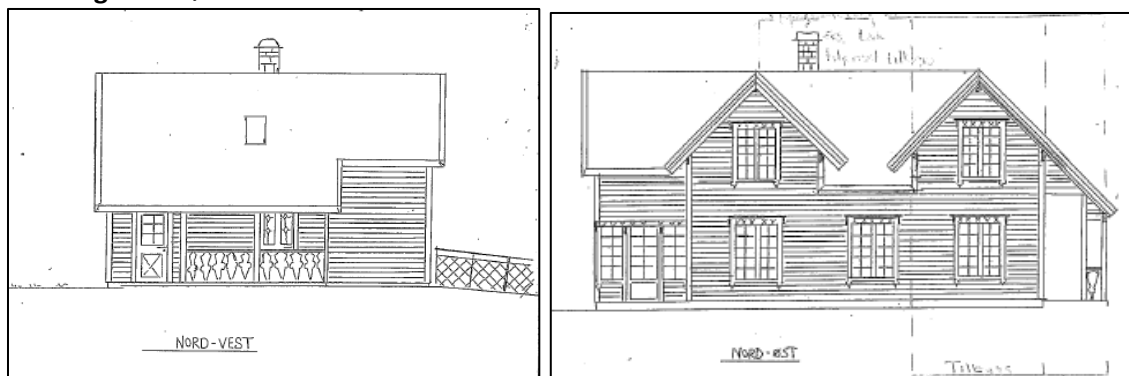
### Situasjonskart



### Bilete av eksisterande bustad

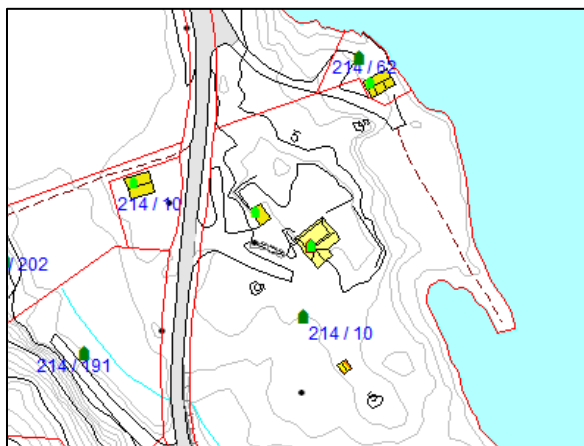


### Teikningar omsøkt tiltak

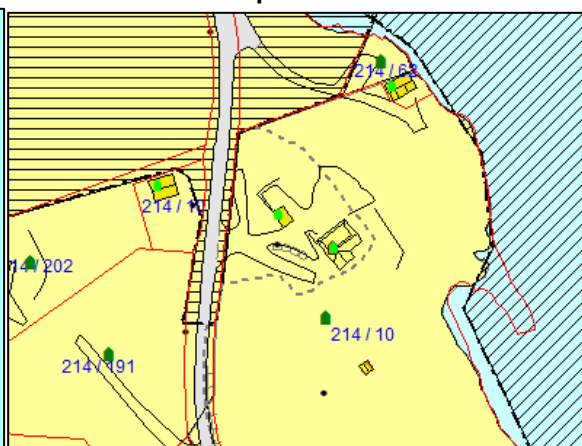




**Grunnkart matrikkel**



**Kart med kommuneplanen sin arealdel**



### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde for bustadar. Tiltaket er plassert utanfor byggjegrensa mot sjø.

Tiltaket vert omfatta av det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå dette.

### **Dispensasjon**

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Hensynet bak kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.1 om krav til reguleringsplan av tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §20-1 og §20-2, er etter vår oppfatning å sikre bruk av areal, bruk av bygninger og at utbygging av eiendommer vert vurdert grundig heilskapelig og overordna, der omsynet til offentlighet i samråd og medvirkning vert i ivaretatt. Et plankrav sørger for at utbygging ikke kan skje tilfeldig og uten at området reguleres. I denne saken mener vi at en reguleringsplan ikke vil føre til et bedre avgjerdsgrunnlag.

På eiendommen står det en eksisterende bustad med godkjenning av tilbygg på BYA 36m<sup>2</sup>. Det nye tiltaket har ikke større BYA, det blir et påbygg som gir et mer estetisk utseende og brukervennligheten blir mye bedre. Vi ser fordelen med at bustaden får påbygg. Byggestilen vert ivaretatt og utnyttingsgraden av bustaden gjør at denne blir mer brukervennlig.

Fordelene med påbygget er og at eksisterende bustad blir renover og kan i større grad å oppnå krav i TEK 10, og vil være i samsvar med intensjonen i PBL §1-1 om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Fordelene med å tillate dispensasjon fra plankravet utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen.

Hensikten med plankravet er ikke å nekte bygging på eksisterende bustader med god infrastruktur, men å sikre en forutsigbar utbygging og sørge for at ny bebyggelse har god infrastruktur på en tilfredsstillende måte.

Vår oppfatning er at det foreligger en klar overvekt av fordel ved å gi dispensasjon i denne saken. Vi mener derfor at vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det vert vist til dispensasjonssøknaden i sin heilskap.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Det er i søknaden gjort greie for at søknaden om dispensasjon ikkje er nabovarsla. Søkjar skriv at dei ikkje ser nokon grunn til å senda nytt nabovarsel ved innsending av søknad om dispensasjon då varsel med teikningar og tilleggsdokumentasjon allereie er varsla.

#### **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.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.01.2018 som er journalført mottatt 09.02.2018. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eigedomen er tilknytt offentleg vassverk og har godkjend privat avlaupsløysing.

#### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Tiltaket vil ikkje medføre endring av eksisterande situasjon når det gjeld tilkomst, avkjørsle og parkering.

#### **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**

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**

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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng samt å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje føresegner om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Eigedomen gbnr 214/10 er ein større eigedomen som ligg i område som i kommuneplanen er avsett til byggeområde for bustadar. Ein stor del av byggeområdet er i dag regulert.

Det vil slik administrasjonen ser det ikkje vera føremålstenleg å utarbeida reguleringsplan for omsøkte tiltak. Dei omsyna som ein reguleringsplan skal ivareta er tilfredsstillande løyst gjennom det omsøkte tiltaket. Administrasjonen har i vurderinga lagt vekt på at tiltaket gjeld tilbygg/påbygg til eksisterande bustad, at tiltaket er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen. Vidare er vurderinga at tiltaket er godt tilpassa eksisterande bygg og at tiltaket ikkje er i strid med verken byggjegransa langs kommunal veg eller mot sjø. Tilhøva til veg, vatn og avlaup er tilfredsstillande løyst.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at utarbeiding av reguleringsplan for området vil vera svært kostnadskrevjande og at tiltaket slik det er søkt om er tilfredsstillande utforma og vil gje ein tenleg bustad som er meir i tråd med gjeldande tekniske krav til byggverk. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet, punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, ligg føre.

## **Nabovarsel**

Omsøkt dispensasjon gjeld omsøkt tiltak og inneber inga endring av tiltaket. Administrasjonen legg søkjar vi vurdering til grunn og finn at tiltaket er tilstrekkeleg varsla.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjend 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

### **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.

Det er registrert eit område med artar av stor forvaltningsinteresse, spesifisert som fiskemåke, i sjøområdet utanfor eigedomen. Området har også verdi i forhold til friluftsliv, jf kartlagte friluftsområde. Heilt sør på eigedomen, langs kommunevegen er det registrert eit freda kulturminne med sikringssone.

Omsøkte tiltak gjeld eksisterande bustad. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova eller dei interesse som er registrert i området. Tiltaket berører ikkje interesser i sjø og det registrerte kulturminne ligg i ein avstand på om lag 70 meter frå bustaden.

### **[Lenke til innsyn](#)**

#### **Ikkje vedlagte saksdokument:**

| <b>Doknr</b> | <b>Type</b> | <b>Dato</b> | <b>Tittel på saksdokumentet</b> |
|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| Doknr        | Type        | Dato        | Tittel på journalpost           |

#### **Vedlagte saksdokument:**

|                                                                |        |            |
|----------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Søknad om løyve til tiltak - gbnr 214/10 Fyllingsnes           | 203258 | 15.02.2018 |
| Opplysningar om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon | 203259 | 15.02.2018 |
| Nabovarsel                                                     | 203260 | 15.02.2018 |
| 2 stk situasjonskart                                           | 203261 | 15.02.2018 |
| Teikningar                                                     | 203262 | 15.02.2018 |
| Redegjørelse til søknaden                                      | 203263 | 15.02.2018 |
| Gjennomføringsplan og ansvarsrettar                            | 203264 | 15.02.2018 |
| Andre vedlegg/teikningar                                       | 203265 | 15.02.2018 |
| disp. søknad                                                   | 208222 | 15.02.2018 |
| rasmussen_07.02.2018-12.10.59                                  |        |            |

**Vedlagte saksdokument:**

|                                                    |        |            |
|----------------------------------------------------|--------|------------|
| Tilleggsdokumentasjon - gbnr<br>214/10 Fyllingsnes | 208580 | 15.02.2018 |
| Ansvarsrett uk.                                    | 210930 | 22.02.2018 |
| Gjennomføringsplan G2 og A1                        | 210925 | 22.02.2018 |
| D-2 med bya opplysning.                            | 210926 | 22.02.2018 |