

**Byggesak**

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41  
Telefon: 56 37 50 00 Telefaks 56 37 50 01  
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø  
E-post: postmottak@lindas.kommune.no  
Heimeside: www.lindas.kommune.no  
Kartside: www.nordhordlandskart.no  
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Brigt Rune Slaattelid

L. Bergendahlsgt.35  
4021 STAVANGER

Dykkar ref.

Sakshandsamar:

Nina Bakanova

Vår ref.

2013/2837 - 0 -  
21160/2013

Telefon

Arkivkode:

201/7

Dato:

06.09.2013

*Delegert sak***Dispensasjon og løyve til tiltak - rehabilitering av hytte Gbnr 201/7 Sætre****Vedtak 1**

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2, vert det gjeve dispensasjon frå: reguleringsplanens føresegner punkt 5.5 (avstand til vassdrag) og pbl §11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) for rehabilitering av hytte i LNF-område.

**Vedtak 2**

Kommunen gjev løyve til rehabilitering av hytte i samsvar med teikningar, kart og skildring mottatt 04.09.2013, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-2.

Det er tiltakshavar sitt fulle ansvar at arbeida vert utført i samsvar med plan- og bygningslova og at forskrifter til lova vert følgt. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

**Søknad**

Søknaden gjeld rehabilitering av hytte: innbygging av terrasse innhuk på ca 3m<sup>2</sup> under eksisterande tak og omplassering av bad og kjøkken.

**Nabotilhøve og andre sine kommentarar**

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

**Plangrunnlag**

Eigedomen vert omfatta av kommuneplanen 2011-2023 vedtatt 22.09.2011 og ligg i område avsett til LNF.

**Veg og tilkomst**

Ingen endring

**Vatn- og avlaup**

Ingen endring

## Dispensasjonar

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsplanens føresegner punkt 5.5 (avstand til vassdrag) og pbl §11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) .

Tiltakshavar kjem med følgjande grunngeving for å få dispensasjon:

Med henvisning til hyggelige og informative samtaler med deres M. Klementsén søker jeg herved om fritak fra dispensasjonkrav fra arealdelen av kommuneplanens LNF del av i forbindelse med rehabilitering av fritidsbolig på overnevnte adresse.

Fritidsboligen, som opprinnelig er fra ca 1960, ble totalrenovert i 2005. Ombygningen omfattet da ikke full renovering av bad og kjøkken i første etasje. Dette er nå nødvendig å gjennomføre.

Bygget har to overbyggede terrasser. Tiltaket som planlegges er innbygging av en liten terrasse innhuk på ca 3m<sup>2</sup> under eksisterende tak på den nordøstre terrassen. Tiltaket vil altså ikke medføre en økning av hverken bebygget areal eller bruksareal, men vil medføre en økning av det eksisterende innvendige arealet med de nevnte 3m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad %-BYA forblir altså uendret og lik 4,4.

Videre kan det synes, vurdert ut fra temakriteriene som anvendes i kommunens konsekvensutredning for dispenserte arealer under arealplanen (lagt ut til offentlig ettersyn sommeren 2011), at overnevnte tiltak ikke har noen konsekvens.

Tiltaket er, som beskrevet, av en svært begrenset karakter, men faller, ifølge overnevnte samtaler, inn under dispensasjonskravene fra arealplanens LNF del. I følge samtalen vil en slik dispensasjon kreve en søknad om tiltak uten ansvarsrett. Slike søknadsdokumenter er derfor utarbeidet og vedlagt hertil.

Skjemaer som er brukt er i stor grad hentet fra nettsidene til Direktoratet for byggkvalitet og «Byggsøk.no» og elektronisk utfyllt, men noen skjemaer er også manuelt utfyllt.

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 bestemminga 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 kommuneplan er meint å ivareta.
- Oppføring av tiltaket føra til betre utnytting av fritidsbusetnad.
- Oppføring av tiltaket føra ikkje til auking av verken bebygget areal eller bruksareal

### **Konklusjon:**

- Administrasjonen finn at det i dette konkrete høve vert fordelane større enn ulempene ved å gje dispensasjon.
- Omsyna bak føresegner det vert dispensert frå vert ikkje sett vesentleg til sides.
- Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon soleis er til stades.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

### **Oppsummering og konklusjon**

- Ut frå ei samla vurdering finn administrasjonen å kunne gå inn for det omsøkte tiltaket på dei vilkår som er angitt i løyve.

## Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

Skildring	Antal	Beløp
C.4.2 Dispensasjon frå fleire føresegner gitt i eller i medhald av Pbl	2	15.000,-
C.5.1.a Tilbygg, BRA/BYA < 50m <sup>2</sup>		6.200,-
C.1.1 Bruk av kartbasis		500,-
<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>21.700,-</b>

### Klagerett.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Einar Urheim  
fagleiar byggesak

Nina Bakanova  
sekretær