



Berit Irene Lærk Thorsen
Østre Breivikskjenet 4
5179 GODVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/5908 - 14/27263

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
10.12.2014

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 109/28 Saltnes

Administrativt vedtak. Saknr: 388/14

Tiltakshavar: Berit Irene Lærk Thorsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av to tilbygg med bygd areal (BYA) opplyst til å vere 7,6 m² og 12 m², totalt 19,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til å vera 2,53 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel, og frå byggeforbodet i 100-metersgrensa langs sjøen, jf. pbl. § 1-8. Det vert elles vist til søknad motteken 24.07.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.11.2014 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Planstatus

Eigedommen ligg innanfor planområdet for «Kommunedelplan for Lindåsosane». Inntil denne planen vert vedteken, er det «Kommuneplan for Lindås kommune 2004-2014» som er gjeldande plan for eigdommen.

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl § 1-8, som gjeld byggeforbodet i 100-metersgrensa langs sjøen, og frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Tiltaket ligger på en ås rygg, men den er innenfor 100metersbeltet (93m), tiltaket vil ikkje føre til ulempe for allmenheten.

Dispensasjon fra LNF-område: eksisterende hytte/tomt ligger i Lnf-område. Tilbygg vest/sør på hytte er på 12 m² og 7,6 m² total bya med eksisterende hytte utgjør da 2,53% på tomteareal. Tiltaket vil ikkje føre til innvirkning/ulempe i Lnf-område.»

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Det er ikkje motteke nokon uttale.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.05.2010.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense målt til å vere ca. 11 meter. Det er søkt om topp golv og mønehøgde på same kotar som for den eksisterande bygningen.

Terrenghandsaming

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

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. Det er søkt om unntak frå krava i TEK10 for tilbygga med omsyn til isolering og installasjonstekniske krav, då den eksisterande hytta er i tråd med krava som gjaldt den gong ho vart oppført.

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.

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 er i tråd med den eksisterande bruken av eigedommen, og at det gjeld to mindre tilbygg til eit eksisterande bygg. Tilbygga er vist utforma som ei naturleg forlenging av bygningskroppen som allereie er der og tek vare på dagens arkitektoniske uttrykk gjennom at dei får same utforming både gjennom proporsjonar og materialar. Den ferdigstilte, totale bygningsmassen vil såleis arte seg som opphaveleg.

Tiltaket det er søkt om vil føre med seg små terrenginngrep, er ikkje synleg frå sjøen, vil ikkje vere til ulempe for ålmenta og vil ikkje endre verken bygningens eller området karakter i vesentleg grad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og frå pbl § 1-8 som gjeld byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen.

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

Tekniske krav til byggverk

I samsvar med pbl § 31-2 fjerde ledd kan kommunen gje løyve til endring av eksisterande byggverk utan at dei blir tilpassa tekniske krav, dersom dette vil føre med seg uforholdsmessige kostnader. Kommunen gjer unntak frå føresegna i TEK10 slik det er søkt om.

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 LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå 100-metersgrensa langs sjøen, jf. pbl § 1-8 for oppføring av to tilbygg til fritidsbustad.

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.05.2010 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.: **14/5908**

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 leggjast 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.

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
9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggeforbod i strandsone, Pbl § 1-8	1	Kr 8 500,-
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	1	Kr 8 500,-
10.3.1	Basisgebyr tilbygg under 50 m ²	1	Kr 6 200,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 23 200,-

Når særlege grunnar ligg føre kan det søkjast om redusert gebyr, jf. *Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste (Gebyrregulativ for 2014) § 4.12*

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 grunngeven.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

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:

Berit Irene Lærk Thorsen

Østre
Breivikskjenet 4

5179

GODVIK