



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

Knut Arne Nygaard

Kvamsvågen 18
5911 ALVERSUND

Dykkar ref.

Vår ref.
2013/749 - 0 -
1039/2014

Arkivkode:
141/7

Sakshandsamar:
Knut Bjørnevoll

Telefon
56375000

Dato:
15.01.2014

Delegert sak

Dispensasjon for tilbygg - nytt inngangsparti og dobbel garasje Knut Arne Nygaard - gbnr 141/7 Kvamme nedre

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-1 jf § 19-2 og grunngjeving i saksvurderinga vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (kommuneplanen) og pbl §1-8 (forbod mot bygging i strandsona).

- Dispensasjonen omfattar tilbygg til eksisterande bustad, i samsvar med teikningar og situasjonsplan mottekne 02.04.2013.
- Dispensasjonsvedtaket skal sendast til fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune til klagevurdering.
- Før det kan settast i gang arbeid, må det ligga føre godkjent søknad om løyve til tiltak etter PBL § 20-1
- Arbeida må vera sett i gang seinast 3 år etter at dispensasjonen er godkjent, elles fell dispensasjonen bort, jf pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt 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.

Søknaden gjeld

dispensasjon for oppføring av tilbygg til bustad, med BRA ca 150 m² i LNFR mindre enn 100 m frå strandlinja.

Dispensasjonssøknaden vart sendt inn av Walde Entreprenør på vegner av tiltakshavar. Sidan dette føretaket ikkje eksisterer lenger, vert svar på søknad stila til tiltakshavar.

Planstatus:

Ein del av eigedommen er omfatta av reguleringsplan, men bustadhuset med omsøkte tilbygg ligg på uregulert LNFR. Sjølv om det er regulert område mellom huset og sjøen, gjeld det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet i pbl § 1-8. Tiltaket krev dispensasjon frå denne regelen og frå arealbruken i kommuneplanen.

Lenke til saka i kommunen sitt e-innsyn:

<http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=22193>



Dispensasjonssøknaden :

Etter PBL § 19-2 skal en vurdere fordeler med innvilging av dispensasjon mot ulemper. I dette konkrete tilfellet er det ingen negative konsekvenser av utbygging av denne tomten.

1. Boligen ligger der fra før og planlagt tiltak kommer ikke nærmere sjøen. Hensynssone langs sjøen med byggeforbud er vist i kommuneplanen, tiltaket kommer ikke i konflikt med avsatt hensynssone. Det alt vesentligste av inngangspartiet skal legges på baksiden av boligen. Tiltaket vil være lite synlig fra sjøen og skal tilpasses eksisterende terreng.

2. Etter tiltaket er gjennomført skal bolig være i samsvar med pbl § 1-1 (prinsippet om universell utforming), TEK 10 sine krav §§ 8-1, 8-6 og § 12-2 prinsippet om tilgjengelig boenhet siden tilkomst til bolig blir etablert via det nye inngangspartiet. Tilstrekkelig dagslys i inngangspartiet blir ivarettatt ved bruk av glass i taket.
3. Det blir mulig å snu på egen grunn etter etablering av tiltak, det er i samsvar med kommuneplanen sine bestemmelser § 1.16.

Her er begrunnelsen fra tiltakshaver:

"Grunngevinga er at vi bor i et stort bolighus fra 1905 som ikke er tilpasset dagens behov. Det er ingen garasje eller biloppstillingsplass for gjestende biler for hus nr 18 på eiendommen. Det er også vanskelig å snu en personbil i gårdsrommet.

Huset er ikke tilpasset for rullestolbrukere slik det fremstår i dag. I tillegg er det mangel på garderobeplass i samsvar med dagens krav og behov. Inngangspartiet skal sikre god adkomst også for rullestolbrukere og bamevogner. Dette inngangspartiet skal ha glasstak for å få inn tilstrekkelig dagslys.

Videre skal det bygges dobbel garasje med litt ekstra plass til oppbevaring/bod. Taket på denne garasjen benyttes som terrasse. Det må tas bort noe jord/fjell for bygging av garasjen, og den vil bli lite synlig fra sjøen da den er inntrukket i gårdsrommet og blir skjult av store, gamle bøketrær. Det er også stor høydeforskjell fra sjøen.

I reguleringsplanen for Kvamsvågen er det inntegnet en parkeringsplass langs innkjørselen vår. Denne er det nå vi som skal opparbeide og vi vil i denne sammenheng kunne benytte massene som fjernes der garasjen og tilbygget skal stå til etablering av denne parkeringsplassen."

Konklusjon:

Tiltaket kommer ikke i konflikt med naboer sine interesser og har ikke negative konsekvenser for landbruks-, natur- og friluftsområde.

Kommentar:

Administrasjonen er stort sett samd i søkar/tiltakshavar sine argument for dispensasjon.

Forholdet til naboar og til andre styresmakter:

Søknaden om dispensasjon har vore nabovarsla og sendt på høyring internt og eksternt. Det har ikkje komme merknader til søknaden.

Vurdering:

Moment som talar mot godkjenning:

- Den vedtekne arealbruken i kommunedelplanen, som er LNFR.
- Eigedommen ligg innafor 100-metersbeltet nær opp til offentleg friområde
- Dispensasjonar kan i mange saker føra til uheldig presedens

Moment som talar for å godkjenna søknaden:

- Tiltaket er tilbygg til eksisterande bustad, og vil ikkje medføra utvida bruk eller auka privatisering.
- Tiltaket vil ikkje i vesentleg grad forstyrre friluftsiresser, landbruk, kulturlandskap, naturmiljø eller andre interesser som kommuneplanen er meint å ivareta.

Konklusjon:

Administrasjonen har drøfta saka og finn at godkjenning av søknaden ikkje vil få vesentlege arealmessige følgjer, og at godkjenning av søknaden ikkje kan skapa uheldig presedens eller på anna måte svekka den nye arealdelen som styringsreiskap.

Etter ei samla vurdering kjem administrasjonen til at fordelane er større enn ulempene, jf. kravet i plan- og bygningslova § 19-2.

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

Gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.

Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

C5.2.	Søknadspliktige tiltak (Pbl§ 20-1)	Sats	Tal	
C.1.1	Bruk av kartbasis	500	1	500
C.4.1	Dispensasjonsvurdering	7.500	1	7.500
SUM				8.000

Med helsing

Siril Sylta
konstituert fagleiar

Knut Bjørnevoll
sakshandsamar