



Øyvind Vatne
Hallskaret 67
5117 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/4160 - 16/2942

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
04.02.2016

Dispensasjon og løyve for oppføring av tilbygg til hytte - gbnr 217/28 Romarheim

Administrativt vedtak. Saknr: 075/16

Tiltakshavar: Øyvind Vatne

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til hytte med bruksareal (BRA) 31,5 m² og bygd areal (BYA) 35 m². Utnyttingsgrad er opplyst til å vera 28 % BYA med tilbygget, Totalt bruksareal BRA vert 107 m².

Planstatus

Fritidseigedommen ligg i uregulert område sett av til fritidsbusetnad i kommuneplanen. Kommuneplanen opnar for oppføring av mindre tilbygg. Eitt av vilkåra er at BYA ikkje skal overstiga 20% , og BRA ikkje skal overstiga 400 m². Det er motteke søknad om dispensasjon. Eigedommen ligg også i fareområde som kan vera utsett for skred. Kommuneplanen har krav om vurdering av risiko for ras for søknad om tiltak etter pbl § 20-2 (nye hus og hytter og større tilbygg) men kommuneplanen har ingen spesielle restriksjonar for mindre tiltak på eigedommen (saker etter pbl § 20-4).

Forholdet til naboar

Eigarane av naboeigedommane er varsla. Det er ikkje registrert merknader til søknaden.

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 si 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.

Ved vidare kontakt i saka, bruk referansen **sak 15/4160** . **Lenke til saka i kommunen sitt innsyn**
http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2015004160&

Post

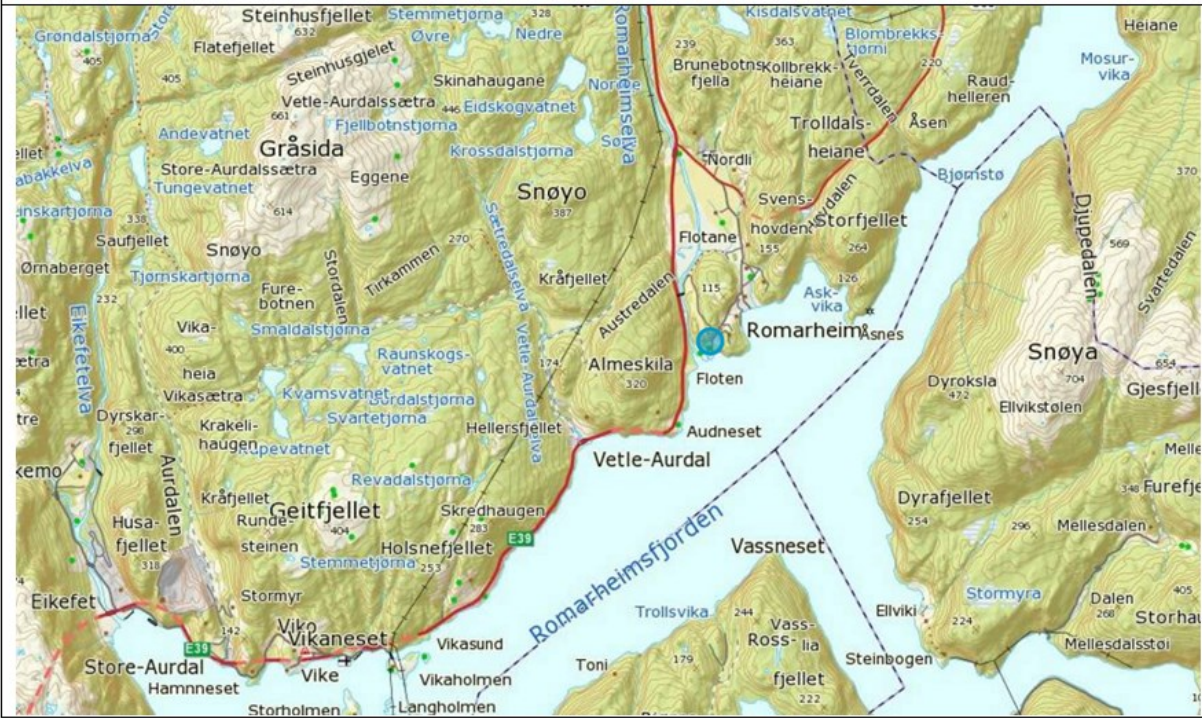
postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

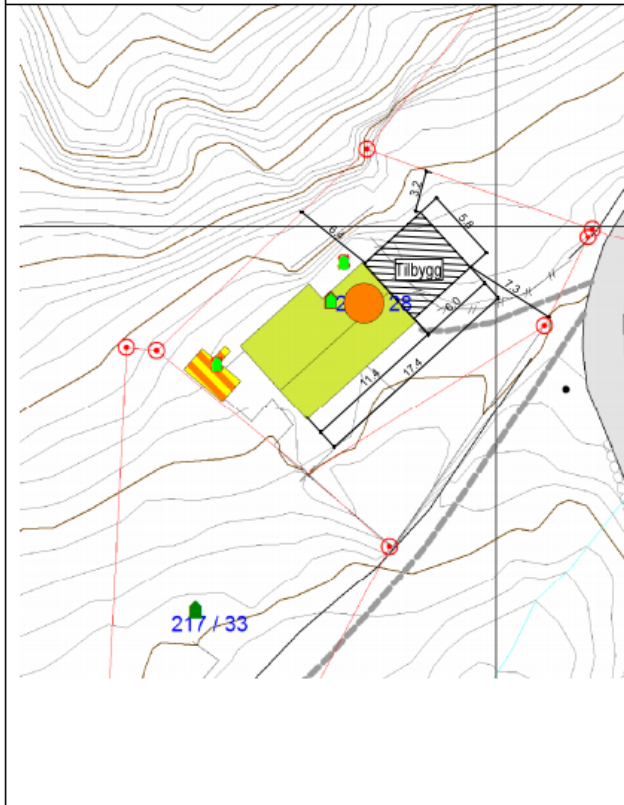
www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

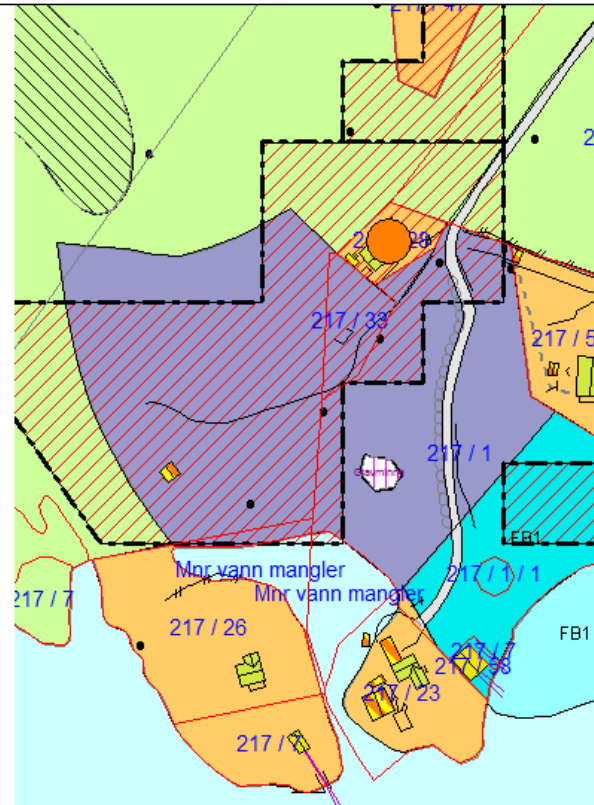
Oversikt



Situasjonsplan



Kommuneplanen



Dispensasjonssøknaden

I forbindelse med søknad om oppføring av tilbygg på fritidsbolig søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens KPA 2.21 ang. grad av utnyttning.

På forhåndskonferanse har tiltakshaver fått oppgitt at hytte, uthus og altan skal tas med i beregningen. $BYA: 130,3m^2 \times 100 / \text{Tomtestørrelse: } 466m^2 = 27,96\%$
BRA er beregnet til $106,6m^2$

Hensynet bak bestemmelsen er å forhindre at det blir for mye bygningsmasse på eiendommen samt at man skal ha tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.

Hensynet bak bestemmelsen er å forhindre at det blir for mye bygningsmasse på eiendommen samt at man skal ha tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.

Fra H-2300 Grad av utnyttning: Prosent bebyggt areal er særlig hensiktsmessig å benytte der det ønskes samsvar mellom bebyggelsens volum og tomtestørrelsen. Beregningsmåten kan være egnet til å ivareta karakteren av et strøk, for eksempel i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Beregningsmåten sikrer et ubebyggt areal på tomte. Forholdet mellom ubebyggt og bebyggt andel av tomtene vil være det samme innenfor planområdet, og man vil dermed kunne oppnå et ensartet preg på bebyggelsen

Eiendommen ligger i et LNF området hvor terrenget i umiddelbar nærhet ikke tilsier mer utbygging. Samsvar mellom bebyggelsens volum og tomtestørrelse er derfor ikke så relevant for dette tiltaket da det ikke er naboer i umiddelbar nærhet. Det er heller ikke relevant i sammenheng med å bevare karakteren i strøket. Tiltaket er innafor krav til grad av utnyttning når det gjelder maks 120 m² BRA. Tiltakshaver har oppgitt at eksisterende frittstående bod skal rives, deler av terrassen er under 0,5m høyde over terreng og dermed ikke målbar.

Ved å gi dispensasjon vil tiltakshaver får en mer funksjonell fritidsbolig. Den økte BYA vil ikke gi mindre funksjonelt uteareal. Terrenget på tomten er relativt skrå og eksisterende terrassen gir en bedre utnyttelse av UA. Terrassen er inkludert i beregning av Bya. Det foreligger ingen merknader fra naboer. Slik vi ser det er det ingen ulemper ved tiltaket utover muligheten for å skape presedens.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene og at kommunen kan iht. § 19-2 gi dispensasjon til større grad av utnyttning for dette tiltaket. Hensyn i bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt 14.12.2015. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 23.12.2015. Korrigert søknad om løyve vart motteken 08.01.2016. Søknaden var komplett og klar for handsaming denne datoen og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne datoen.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 01.12.2015

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3,2meter. Eigar av gbnr. 217/5 har i dokument datert 17.10.2015 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3 meter frå nabogrensa.

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, då det ikkje er krav om særskilt undersøking for mindre tiltak på eksisterande bygning.

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.

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.

Moment som talar mot godkjenning:

- BYA er over det som kommuneplanen tillet for fritidseigedommar
- Dispensasjonar kan i mange saker føra til uheldig presedens

Moment som talar for å godkjenna søknaden:

- Tiltaket er på ein bebygd eigedom og er i samsvar med arealføremålet i arealplanen .
- Det har ikkje komme merknader frå naboar.
- Tiltaket vil ikkje forstyrre landbruksdrifta, kulturlandskapet, naturmiljøet eller andre interesser som kommuneplanen er meint å ivareta.
- BRA er langt under det som kommuneplanen tillet for fritidseigedommar.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette er ein bebygd eigedom og eit mindre tilbygg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå tillaten BRA for hytteeigedommar i kommuneplanen.

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

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 tillaten tomteutnytting i kommuneplanen for oppføring av tilbygg til fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til fritidsbustad i samsvar med søknad .

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 reisas 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.: 15/4160

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.

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Delta Bolig Prosjektering AS
Fylkesmannen i Hordaland

Grøvlesvingen 29 5108
Postboks 7310 5020

HORDVIK
Bergen

Mottakarar:

Øyvind Vatne

Hallskaret 67 5117

ULSET