



Reimund Borsholm
Heien 21
5037 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2840 - 15/35838

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
02.12.2015

Dispensasjon og løyve til tilbygg - gbnr 214/108 Fyllingsnes.

Administrativt vedtak. Saknr: 526/15

Tiltakshavar: Reimund Borsholm
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 31 m² og bygd areal (BYA) ca. 32 m². Det skal vidare førast opp ein terrasse på 9,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 10,8 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå bestemmelsane til planen når det gjeld takvinkel.

Det er søkt om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova, pbl, § 20-3, søknadspliktige med krav om ansvarlege føretak, der tiltakshavar søker om ansvarsrett. Men då tiltaket fell inn under reglane i pbl § 20-4 som gjeld søknadspliktige tiltak som kan utførast av tiltakshavar, vert søknaden handsama etter desse reglane.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.07.2015, supplert 11.11.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søker ved brev av 15.10.2015. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 11.11.2015. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.11.2015 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i Storneset strandplan, arealplanid 1263-20101976, er definert som byggjeområde for hytter.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 5 i bestemmelsane til planen når det gjeld takvinkel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I tilknytning til søknad om påbygg søkes det om dispensasjon fra bestemmelsen i Vedtekter for Storneset strandplanområde jfr. Punkt 5 om takvinkel mellom 18 og 23 grader.

Planlagt tilbygg vil få en takvinkel på 32 grader, og eksisterende bygg har en takvinkel på 20 grader.

Illustrasjon vedlagt søknad om tiltak, ble for noen år siden fremvist for arkitekt ansatt på teknisk kontor i Lindås kommune. Han mente det var estetisk riktig at takvinkel for tilbygg, der møne er 90 grader på eksisterende bygg, bør være noe brattere enn takvinkel for eksisterende bygg. Dette er lagt til grunn i plantegning.

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 11.11.2015..

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,2 meter.

Tilbygget skal plasserast i same plan som eksisterande bygg. Mønehøgda for tilbygget er oppgitt til 0,6 meter over møne eksisterande bygg.

Vatn og avløp (VA)

Inga endring i høve eksisterande situasjon.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Inga endring i høve eksisterande situasjon.

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.

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 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 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.

Omsynet bak bestemmelsen i punkt 5 i planen er å tilpassa bygningane dei naturgjevne og bygde omgjevnadane og å sikra ei heilskapleg utbygging av området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at at omsøkte tilbygg er eit mindre tiltak og at det i området er oppført fleire tiltak med takvinkel som avvik noko frå bestemmelsane i planen. Administrasjonen vurderer at tiltaket har tilfredsstillande visuelle kvalitetar og at ei godkjenning av omsøkte tiltak ikkje vil setja omsynet bak bestemmelsen vesentleg til side. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at fordelane er større enn ulempene i dette tilfelle. Dispensasjon vert gitt som omsøkt.

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

Privatrettslege tilhøve

Tiltaket ligg på eigen grunn og er ikkje avhengig av private avtalar.

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 §§ 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gbnr 214/108 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 11.11.2015, pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal utførast i samsvar med teikningar mottatt 12.07.2015 supplert 11.11.2015.
3. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest vert gitt må det liggja føre dokumentasjon av faktisk plassert bygg ved innsending av koordinatar eller skisse med utmål frå eksisterande bygg og nabogrenser.

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 klagt 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 høvet til å klaga på vedtaket vera 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.: 15/2840

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 før 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
6.1	Bruk av kartbasis	1	Kr 500,-
9.1.5	Dispensasjon frå plan	1	Kr 8 400,-
10.3.1	Basisgebyr tilbygg < 50 m2	1	Kr 6 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 14 900,-

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 grunngjeven.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Reimund Borsholm

Heien 21

5037

BERGEN