



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Knut Bjørnevoll
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/3629
		Klassering:

Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 177/37 Nesse

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i pbl § 11-6 og byggeforbodet i strandsona i pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg og påbygg til bustad, i samsvar med søknad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt- trinn for oppføring av tilbygg og påbygg i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.11.2017, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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.

- Før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket skal faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 177/37 Nesse

Adresse: Seimstranda 565

Tiltakshavar/eigar: Gunveig Irene og Jan Eirik Spurkeland

Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS

Saka gjeld

Søknaden gjeld tilbygg til bustad, samanbygging med garasje og påbygg. Utvidinga har eit bygd areal på 47 m² og bruksareal på 124 m². Samla utnyttingsgrad på eigdommen inkludert omsøkte tiltak er i søknaden opplyst å vere 23%.

I underetasjen kjem det eit rom på ca 20 m², der bruken ikkje er spesifisert på teikning. Oppå dette kjem det ei utviding av stova på hovudplanet. Oppå garasjen kjem eit påbygg med alle romfunksjonar som trengst for eit nytt husvære, men med dør inn til resten av hovudplanet, slik at det ikkje vert etablert ei ny brukseining. På hovudplanet skal det elles byggast ei utvendig bod på 11 m².

Nabovarsel

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

Kommuneplan

Situasjonsplan

Seimestranda 565, 5912 Seim
G.nr. 177 B.nr. 37

Ekstisterende bolig
Tilbygg
Ekstisterende balkong
Ny balkong
Ekstisterende terrasse
Tenkt adkomst
Inngang
Garasje

Tomteareal: 1193,6 m²
BYA: 272,2 m²
Ekstisterende BYA: 225,2 m²
Nytt BYA: 47,0 m²
MUA: 648,5 m²
Dakark AS
Tegn: RS

Dato: 15.11.17
Rev. 23.11.17

Dato: 15-11-2017

Målestokk: 1:500

15m

Dispensasjonssøknaden

er vedlagt og grunngjeveven mellom anna med personlege forhold. Utdrag av søknaden:

Momenter som talar for Dispensasjon:

- Tiltaket er på en "Eiendom som er bygd på" som tidlegare inngikk i kommuneplanen som byggeområde etter § 3.1 i føresegnar i Kommuneplan.
- Lokaiseinga med flere bygningar og vei mellom tiltaket og sjøen gjør at tiltaket ikkje vil få vesentlig innverknad på bruk av sjø og strandsone.
- Retningslinjene til Kommuneplanen sin arealdel åpner for dispensasjonar for mindre tiltak på eksisterande boligeiendomar i LNF. Arealdelen av Kommuneplanen for 2011-2023 åpnes det for at det bør gis dispensasjonar for bla: Mindre tiltak inntil 400m². Omsøkte tiltaket blir på 47.0m². Samlet BYA for heile tiltaket blir 272.2 m².
- Tiltaket vil ikkje forstyrre landbruksdriften, kulturlandskapet, naturmiljøet eller andre interesser som Kommuneplanen er ment til å ivareta.
- Hovedtilbygget er tilpasset eksisterande 30 grader takfall, men en mindre bod får 15 grader takfall. Boden lite eksponert mot omgivelser og skal utføres med same material kvaliteter som resten av bygningen, og vil bli en naturligdel av bygningsmassen.

Ansvarlig søker mener tiltaket er i tråd med intensjonene i Kommuneplan og at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større en ulempene.

Vi mener tiltaket ikkje er til vesentlig ulempe for hensyn til LNF formålet og at overskriding av max BYA og gesimshøyde er av ubetydelig karakter.

Når kommunen gjev dispensasjon frå LNF-føremålet for eksisterande bustadeigedommar, er retningslinjene at BYA ikkje bør overstiga 20%, at samla BRA ikkje bør overstiga 400 m², og gesimshøgde ikkje bør vera over 6,0 m. Gesimshøgda i søknaden er 6,4 m for å få same takvinkel som på opprinneleg bygg.

Det ligg ein veg og eit hus mellom tomte og sjøen. Tiltaket vil ikkje berøra strandsona i nemnande grad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen, som ikkje har gjeve nokon uttale til søknaden.

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 verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Denne tomte er utbygd og grensar ikkje mot landbrukseigedommar.

Omsyna bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Det ligg ein veg og eit hus mellom tomte og sjøen. Tiltaket vil ikkje berøra strandsona i nemnande grad.

Det følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 243 at «Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på personlege forhold i vurderinga av dispensasjon i denne saka. Administrasjonen meiner det er eit tungtvegande moment i saka at familien ved utbygginga får ein tenleg bustad, tilpassa sine behov.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona er oppfylt.

Sjølv om BRA og gesimshøgde er litt over grensene i retningslinjene for dispensasjon i kommuneplanen, vil administrasjonen tilrå godkjenning av søknaden.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Plassering

Når garasjen vert bygd saman med huset, slår kravt om 4 meter avstand til nabogrensa inn. Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr 177/60 til plassering 1 meter frå grensa. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Uteoppfallsareal

Det vert vurdert at eigdommen har tilstrekkeleg tilfredsstillande uteareal.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylle dei. Søkar har gjort greie for dette i *Søknad om avvik fra TEK 10*, datert 05.12.2017. Kommunen legg til grunn søkar sine utgreiingar og finn å kunna gje unntak frå reglane i TEK 17, slik det er søkt om.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylle krava i TEK 17.

Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK §13-2 fjerde ledd).

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003629& .

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Byggesøknads teginger	198666	19.02.2018
Situasjons plan	198667	19.02.2018
Følgjeskriv	198677	19.02.2018
Dispensasjonssøknad	200888	19.02.2018
Søknad om tillatelse til tiltak	198665	19.02.2018
17737		
Tiltakets ytre rammer	198674	19.02.2018