



Nils Ole Flønes
Holsbergstien 20
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/586 - 16/7025

Sakshandsamar:
Roald Kvingedal
roald.kvingedal@masfjorden.kommune.no

Dato:
29.12.2016

Melding om delegert vedtak - Søknad om tiltak utan ansvarsrett - tilbygg hytte - gbnr 32/41, Kvamme

Administrativt vedtak. Saknr: 165/2016

Tiltakshavar: Else Hana
og Nils Ole Flønes

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

VEDTAK:

**Masfjorden kommune ved rådmannen viser til § 19-2, og avslår søknad om dispensasjon frå
Reguleringsplan Bjørkeneset til tilbygg på hytte mot sør, sommerhage, gbnr 32/41, Bjørkeneset.**

**Grunngjeving: Masfjorden kommune er kritisk til å opna opp for å byggja større hytter enn det som er
stadfesta i føresegna til reguleringsplanen for Bjørkeneset.**

**Med å opne opp for å dispensere frå føresegner vil dette opne opp for fleire til bygging ut over
reguleringsplanen. For å få ein heilskapane område for hyttene for Bjørkeneset bør ein gjera ei
reguleringsendring på føresegner, slik at ein kan byggja større hytter og eventuelt frittliggande
uthus i hyttefeltet. Det er og eit forhold som best kan takast i vare i ein heilskapleg
plan.**

Heimel:

**Plan – og bygningslova § 19-2
Reguleringsplan Bjørkeneset**

Masfjorden kommune viser til plan – og bygningslova § 20-2, og godkjenner søknad om tilbygg på hytte gbnr 32/41, Bjørkeneset.

Søknad med vedlegg mottatt 01.06.16 vert godkjent på fylgjande vilkår:

- Godkjenninga gjeld tilbygget mot nord, Vask/bad som vist på mottatt teikning 01.06.2016.
- Tilbygget mot sør, sommerhage vert ikkje godkjent.
- Det skal gjevast ferdigattest før tiltaket kan takast i bruk.

Grunngjeving:

Søknaden er i trå med reguleringsføresegner Bjørkeneset.

Heimel

Plan – og bygningslova § 20-2

Reguleringsplan Bjørkeneset.

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.

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 bygggearbeidet 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.

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.

.

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Saksutgreiing:

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om tilbygg på hytte gbnr 32/41, Bjørkeneset. Det vert og søkt om dispensasjon frå føresegna til reguleringsplanen for Bjørkeneset for større hytte enn godkjent i reguleringsplan.

Uttale

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Tiltaket er nabovarsla, det er ingen merknader i saka.

Høyring

Saka er ikkje sendt på høyring.

Fakta

Tiltaket gjeld søknad om tilbygg på hytte gbnr 32/41, Bjørkeneset. Det vert og søkt om dispensasjon frå føresegna til reguleringsplanen for Bjørkeneset for større hytte enn godkjent i reguleringsplan, BRA 116m² og BYA 120m². Søknaden gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Bjørkeneset, til 2 stykk tilbygg.

Omsøkte tilbygg har eit areal på total på 31m².

Tilbygg mot sør 25m²

Tilbygg mot nord 9m²

Søknaden gjeld søknad om dispensasjon frå føresegna til reguleringsplanen for Bjørkeneset, til utviding av eksisterande fritidsbustad gnr 32/41, Bjørkeneset. Eksisterande fritidsbustad ligg i området reguleringsplanen for Bjørkeneset, det vert søkt om dispensasjon frå

II Hytteområde:

3. Hyttene skal oppførast i 1 etasje, eventuelt med hems. Grunnflate skal vere max brutto 100m², i tillegg eventuell terrasse inntil 30m².

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

4. Vurdering

Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdel av reguleringsplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilside-sette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Ein dispensasjon her kan også føre til presedens ved seinare søknader i området og i kommunen elles. Masfjorden kommune er kritisk til å opna opp for å byggja større hytter enn det som er stadfesta i føresegna til reguleringsplanen for Bjørkeneset. Med å opne opp for å dispensere frå føresegner vil dette opne opp for fleire til bygging ut over reguleringsplanen.

For å få ein heilskapane område for hyttene for Bjørkeneset bør ein gjera ei reguleringsendring på føresegner slik at ein kan byggja større hytter og eventuelt frittliggande uthus/garasjar i hyttefeltet. Det er og eit forhold som best kan takast i vare i ein heilskapleg plan.

Det er heller ikkje vist til fordelar ved tiltaket i søknaden.

6. Konklusjon

Masfjorden kommune ved rådmannen viser til § 19-2, og avslår søknad om dispensasjon frå reguleringsplan til tilbygg på hytte mot sør, sommerhage, gbnr 32/41, Bjørkeneset.

Mottakarar:

Else Hana Flønes
Nils Ole Flønes

Holsbergstien 20 5918
Holsbergstien 20 5918

FREKHAUG
FREKHAUG