



Arkiv: 199/10
Saksmappe: 2011/1568
Sakshandsamar: Nina Bakanova
Dato: 16.02.2012

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
63/12	Plan- og miljøutvalet	28.03.2012
89/12	Plan- og miljøutvalet	09.05.2012

Dispensasjon frå kommuneplan for etablering av tilbygg til eksisterande hytte Gbnr 199/10 Hjelmås

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 og grunngjeving i saksvurderinga, vert det dispensert frå pbl §§ 11-6 (arealdel i kommuneplan) og kommuneplanføresegner pkt.1.1 (plankrav) for etablering av tilbygg på 30m² til eksisterande hytte.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 28.03.2012

Saka vert utsett til neste møte.

Framlegget vart vedteke med 7 røyster (mot I.Hindenes-H og I.Fjeldsbø-H)

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 28.03.2012

Saka er utsett til neste møte.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 09.05.2012

Rådmannen sitt framlegg vert samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 09.05.2012

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 og grunngjeving i saksvurderinga, vert det dispensert frå pbl §§ 11-6 (arealdel i kommuneplan) og kommuneplanføresegner pkt.1.1 (plankrav) for etablering av tilbygg på 30m² til eksisterande hytte.

Saksdokument vedlagt:

- Søknad om dispensasjon, datert 17.08.2011
- Grunngjeving for dispensasjon, datert 02.12.2011
- Situasjonsplan og nabovarsel, motteken 02.12.2011
- Byggesøknad, motteken 02.12.2011
- Teikningar, mottekne 24.01.2012.

Saksdokument ikkje vedlagt:

- Diverse saksdokument

Saksutgreiing:

Søknaden gjeld dispensasjon frå arealdel til kommuneplan og kommuneplanføresegnene pkt.1.1 (plankrav) for etablering tilbygg til eksisterande hytte i LNF-område.

Tiltaket ligg i uregulert område, men er i kommuneplanen avsett til landbruks-, natur og friluftsområde.

Eksisterande hytte gbnr. 199/10 har storleik på 32 m² BRA. Tilbygg er 30 m² BRA.

Det skal i denne saka berre takast stilling til dispensasjon. Byggesaka vert handsama administrativt, dersom dispensasjon vert gjeve.

Planstatus:

Arealet som tiltaket skal byggjast på er avsett til landbruks-, natur og friluftsområde med særleg omsyn til nedslagsfelt drikkevatt i kommuneplanen av 22.09.11. I tillegg krev kommuneplan utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med pkt.1.1 (kommuneplanføresegner (plankrav)).

Tiltaket er i strid med plangrunnlag og det er derfor søkt om dispensasjon.

Høyring

I skriv til kommunane i Hordaland, datert 31.01.2012, viser Fylkesmann følgjande:

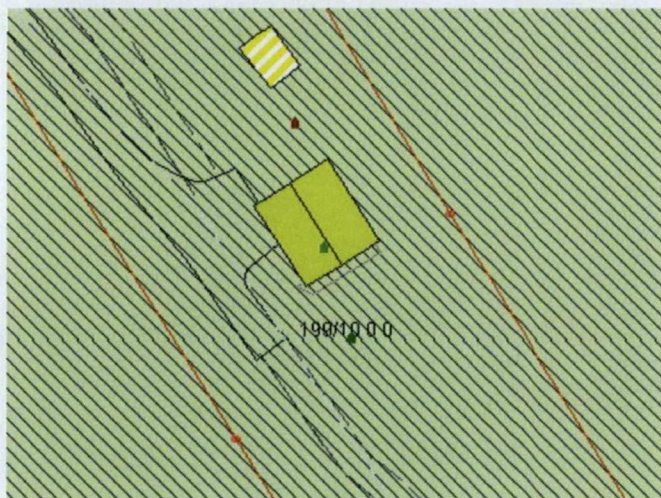
Dei sakene som kommunen ikkje sender til høyring til Fylkesmannen, må i alle fall innfri følgjande krav:

- Tiltaka må ikkje hindre allmenn ferdsel, ikkje vere på, eller ha verknad for dyrka mark, ikkje føre til større endringar i terreng og landskap eller vere skjemmaende i naturen. Tiltaket må vere vurdert etter naturmangfaldslova og ikkje vere i strid med denne. Dette er grunnleggjande omsyn som Fylkesmannen ivaretek. Det må ikkje vere tvil om at desse krava er innfridde.
- Det må vere mindre tiltak som m.a. ikkje gir fleire bueiningar.

Vi presiserer at kommunane har plikt til og ansvar for at tiltaket ikkje er i strid med lov eller med nasjonale eller regionale interesser og for å vurdere om saka er innanfor Fylkesmannen sitt ansvarsområde.

Då tiltaket er tilsvarande ovennevnte vilkåra, vart saka ikkje sendt på høyring til planstyremakter på fylkesnivå.

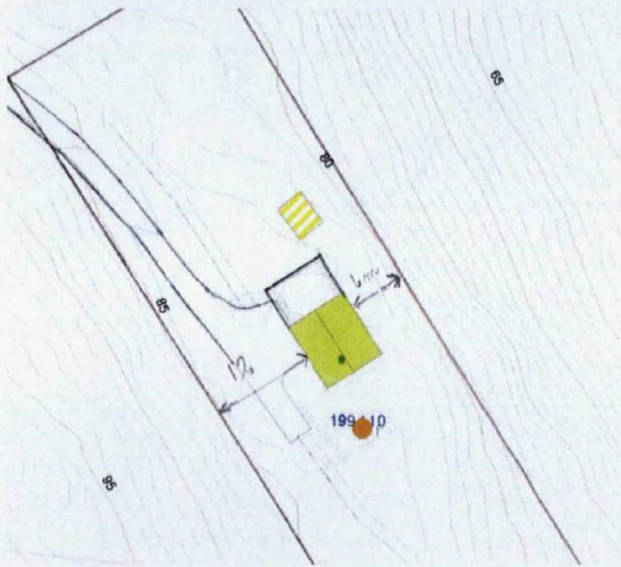
Utsnitt av kommuneplanen er vist nedanfor:



Flyfoto viser noverande tiltak her:



Situasjonsplan med vist tiltaket er illustrert nedanfor:



Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla. Det ikkje ligg føre merknader frå naboar.

Gjeldande kommuneplan:

Område er avsett til i kommuneplan av 22.09.11. Det står følgjande i pkt. i føresegnene til kommuneplanen:

Landbruks, natur - og friluftsområde

- 5.1 Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a.
- 5.2 Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette innpassing til eksisterande bygningsmiljø. Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på egedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på egedomen. Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1.
- 5.3 Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

Tiltaket kjem også i konflikt med pkt. 1.1 (plankrav) i kommuneplan av 22.09.11:

- 1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.

Ein viser til at det er gjeve retningslinjer som opnar mindre tiltak som dette i punkt 5.7 til LNF-områda.

- 5.7 *Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 120 m². Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.*

Søknad

Søknad om dispensasjon, motteken 17.08.2011 lyder:

Søker dispensasjon i N.L.F område om tilbygg på ca. 30 m². Til noverande hytte som er på 32 m².

gr.nr.199.br.10. I Lindås Kommune.

Før eg selde garden, gnr.199 bnr.1. Vart huset på garden brukt til overnatting av familien, No har me berre hytta og der er det berre eit soverom på ca 4.5 m².

Hytta er i minste laget når me bruker den så mykje.

Vurdering av dispensasjon:

Etter pbl §19-2 må det liggje føre klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Det skal vurderast om fordelane ved gje dispensasjon i denne saka vert større enn ulempene etter samla vurdering. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegner det dispensert frå, eller lovens føremålføresegner, vert vesentlig tilsidesett. Administrasjonen slutter seg til vurderinga og legger vekt på følgjande omsyn i vurdering av dispensasjonssøknaden:

1. Tiltaket er i samsvar med pkt. 5.7 i kommuneplanen og medfører ikkje ulemper for landbruk eller allmenta.
2. Eigedom er bygd frå før og er allereie privatisert.
3. Tilbygg er naudsynt for å få ein tjeneleg bruk av eigedom.

Administrasjonen meiner at oppføring av tilbygg ikkje gir negative konsekvenser til landbruk/allmenta i område.

Føremoner:

- Tiltaket skal ikkje medføre terrenginngrep og er ikkje i konflikt med interesser som kommuneplanen er meint å ivareta.

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med arealdelen i kommuneplanen.

Konklusjon:

- Administrasjon finn at det i dette konkrete høve vert fordelene større enn ulempene ved å gje dispensasjon.
- Omsyna bak foresegner det vert dispensert frå vert ikkje sett vesentleg til sides.
- Administrasjon finn at vilkåra for å gje dispensasjon soleis er til stades.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

Skildring	Antal	Beløp
C.4.1 Dispensasjon i høve til lov- og/eller planfastsett arealbruk (pbl. §§19-1, 19-2)		11.000,-
Totalt gebyr å betala		11.000,-



Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
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

Gerd Haukås

Strandavegen 408
5710 SKULESTADMO

Dykkar ref.

Sakshandsamar:

Nina Bakanova

Vår ref.

2011/1568 - 0 -
12559/2012

Telefon

Arkivkode:

199/10

Dato:

23.05.2012

Delegert sak

Løyve til tiltak om etablering av tilbygg til eksisterande hytte Gbnr 199/10 Hjelmås

Kommunen gjev løyve til etablering av tilbygg 30 m² BYA i samsvar med teikningar, kart og skildring mottatt 02.12.2011, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-2.

Det er tiltakshavar sitt fulle ansvar at arbeida vert utført i samsvar med plan- og bygningslova og at forskrifter til lova vert følgt. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen.

Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Tilhøvet til anna lovverk og private rettstilhøve

Løyvet er gjeve i medhald av plan- og bygningslova og gjev ikkje utan vidare rett til å byggja i høve til anna lovverk eller privatrettslege forhold, jf pbl § 21-6.

Søknaden

Søknaden gjeld etablering av tilbygg til fritidsbustad. Eksisterande hytte Gbnr 199/10 har storleik på 32m² BYA. Tilbygg er 30m² BYA.

Det har vore søkt om dispensasjon frå arealdel til kommuneplan (etablering av tilbygg til eksisterande hytte i LNF-område) og kommuneplanføresegner pkt.1.1 (plankrav). Dispensasjon er gjeve i PMU 09.05.2012.

Nabotilhøve og andre sine kommentarar

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Plangrunnlag

Eigedomen vert omfatta av Kommuneplan 2011-2023 vedtatt 22.09.2011. Tiltaket ligg i uregulert område, men er i kommuneplanen avsett til landbruks-, natur og friluftsområde.

Veg og tilkomst

Ingen endring



Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf planog bygningslova §29-2.

Plassering og høgdeplassering

Høgdeplasseringa vert godkjent som omsøkt, jf pbl § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1, jf standarden "Plassering og liggenhetskroll".

Tiltaket si plassering skal koordinatutrekna, før utsetting av hushjørner på tomta. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Vatn- og avlaup

Ingen endring

Oppsummering og konklusjon

- Ut frå ei samla vurdering finn administrasjonen å kunne gå inn for det omsøkte tiltaket på dei vilkår som er angitt i løyve.

Gebyr

Søknadspåttige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

Skildring	Antal	Beløp
C.5.1.a Sak som medfører oppdatering av off.kart eller register.		6.200,-
Totalt gebyr å betala		6.200,-

Bortfall av løyve

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket byrjar fristen å løpa frå dato for det endelege vedtaket i klagesaka. Er tiltaket ikkje sett i gong innan 3 år fell løyvet bort. Det same gjeld viss tiltaket vert innstilt i meir enn 2 år. Fristane kan ikkje forlengast, jf pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (teikningar av utført tiltak og endeleg plassering)

Søknadspåttige tiltak skal avsluttast med ferdigattest, som blir skrive ut av plan- og bygningsstyresmaktene, når det ligg føre naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar, jf pbl § 21-10.

Plan- og bygningsstyresmaktene skal ha teikningar som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringar frå tidlegare godkjente teikningar skal identifiserast, slik at plan- og bygningsmaktene kan vurdere endringane før ferdigattest vert gjeve, jf byggereglane SAK §§8-1 og 8-2.

Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at plasseringa blir i samsvar med løyvet.

Plan- og bygningsstyresmaktene kan unntaksvis skrive ut førebels bruksløyve når vilkåra i plan- og bygningslova § 21-10 ligg føre.

Vi gjer spesielt merksam på

- Kjøm det klage på eit vedtak er ikkje saka endeleg avgjort før klagen er handsama av fylkesmannen. Klagehandsaminga kan medføre at vedtaket blir endra. Igangsetting før

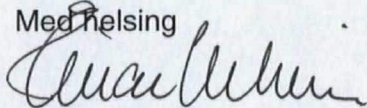
klage er avgjort skjer difor på eiga risiko/ansvar.

- Vi gjer merksam på at pr 01.08.09 ligg det føre nye energikrav til eit kvart byggetiltak, som blant anna isolasjonstjukkeleik på veggjar, tak og golv. I tillegg er det krav til vindauge og dører. Sjå www.be.no for nærmare informasjon.
- Installasjonar (røyr, kablar, leidningar) i bakken må ikkje skadast.

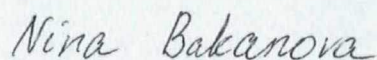
Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf . fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd 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.

Med helsing



Einar Urheim
fagleiar byggesak



Nina Bakanova
sekretær