



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 Bergen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/974 - 16/11283

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

Dato:
27.04.2016

Dispensasjon og løyve til oppføring av terrasse og fasadeendring - gbnr 234/38 Eide ytre.

Administrativt vedtak. Saknr: 219/16

Tiltakshavar: Jahn Tommy Midtgård
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terrasse som tilbygg til bustad og fasadeendring. Terrassen har eit bygd areal (BYA) opplyst til 31 m². Utnyttingsgrada er opplyst til 18,8 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, jf pbl § 1-8. Det vert elles vist til søknad motteken 17.03.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 17.03.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggjeområde for bustadar. Tiltaket ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjø og vert omfatta av det generelle byggjeforbodet her, jf plan- og bygningslova § 1-8.

Dispensasjon

Tiltaket krev at det vert gitt dispensasjon frå pbl § 1-8. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Vi søker om dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Vi søker permanent dispensasjon etter pbl §19-1.

Vi ønskjer å føre opp terrasse som tilbygg til eksisterande einebustad på eigedom gbnr. 234/38. Eigedom er sett av til bustadføre mål i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023. Tiltaket kjem inn under punkt 2.14 i nemnde kommuneplan, men det er ikkje lagt inn byggegrense mot sjø i plankartet, vi søker difor om dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø.

Terrassen kjem i konflikt med 100-metersbeltet langs sjø då minste horisontale avstand frå omsøkt tiltak til sjøline er om lag 87,3 meter. Terreng der tiltaket vert søkt ført opp ligg på om lag kote 37 moh. Det går ein høgderygge mellom sjøline og tiltaket som tildels vil skjule tiltaket frå sjø, største høgde henta frå nordhordlandskartet er kote 40 moh. Høgderyggen ligg sørvest for omsøkt tiltak. Mot sør i høve terrassen og aust for nemnde høgderygge er det over 100 meter til sjøline, avstandane og høgderyggen er synt på vedlagt situasjonskart.

Vi meiner at omsynet som byggeforbodet langs sjø skal ivareta ikkje vert vesentleg råka av tiltaket. Tiltaket fører ikkje til yttarlegare privatisering av strandsona, då tiltaket er eit tilbygg til eksisterande bustad og i liten grad vil verte synleg frå strandsona innanfor 100-metersbeltet langs sjø. Tiltaket fører heller ikkje til at ålmenta si rett til friferdsel vert redusert.

Vi meiner at tilhøva på eigedom legg til rette for at det kan gis dispensasjon for oppføring av terrasse på eigedom gbnr. 234/38.

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 datert 13.03.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,3 meter. Eigar av gbnr 234/4 har i dokument datert 13.03.2016 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,0 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Inga endring i høve til eksisterande situasjon.

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 vera 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 liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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.

Innanfor byggjegrensa langs sjø er det særleg verdiar knytt til friluftsliv, natur, landskap og allmenta sine interesser som gjer seg gjeldande. Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering.

Omsøkte tiltak er eit mindre tilbygg til eksisterande bustad og i samsvar med gjeldande arealføremål i kommuneplanen. Tiltaket ligg i ytterkant av 100-metersbeltet, vil medføre små terrenginngrep og vil i lita grad vera synleg frå sjøen.

Kommunen finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8, ikkje vert sett til side. Tiltaket vil ikkje vera til ulempe for almenta eller andre omsyn som byggjeforbodet i strandsona skal ivareta. Tilbygget er tilfredsstillande tilpassa eksisterande bygg og omgjevnader. Bruken er uendra og i samsvar med gjeldande arealføremål. Førmonene vert vurdert større enn ulempene. Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

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.

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 rettleiinga 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 plan- og bygningslova (pbl) § 1-8, byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, for oppføring av tilbygg til bustad slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg og fasadeendring i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.03.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

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 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.: 16/974

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 visa 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 senda 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 identifisera attståande arbeid, stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og setja tidspunkt for ferdigstilling.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland,
Jahn Tommy Midtgård

Eidavegen 456 A

5993

OSTEREIDET