



Frode Thomassen
Nedre Lekven 60
5209 OS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3884 - 14/12048

Saksbehandlar:
Nina Bakanova
Nina.Bakanova@lindas.kommune.no

Dato:
19.05.2014

Dispensasjon og løyve til tiltak - etablering av tilbygg til hytte Gbnr 123/49 Risa

Administrativt vedtak. Saknr: 078/14

Saksutgreiing:

Søknaden

Frode Thomassen har i søknad stempla motteke 19.05.2014 søkt om dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanens arealdel) for oppføring av tilbygg til hytte i bustad område på gbnr 123/49.

Søknad gjeld etablering av tilbygg med samla BYA 34,5 m².

Det er søkt 2 alternativ til oppføring av tilbygg. Begge alternativ er vist på teikningane datert 28.04.2014.

Plan og lovgrunnlag

Den omsøkte parsellen ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til bustadføremål.

Nabomerknader

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

Visuell utforming

I søknaden er det vist til 2 alternativ til oppføring av tilbygg. Begge alternativ er vist på teikningane datert 28.04.2014.

Post

postmotak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



I følgje pbl. § 29-2 skal «ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

På teikningane som viser alternativ 1 går tilbygget over mønet på eksisterande hytte. Tiltaket framstår som lite tilpassa og underordnar seg ikkje eksisterande hytte. Etter administrasjonen si vurdering stettar ikkje alternativ 1 krava til visuelle kvalitetar.

Alternativ 2 har ei utforming som er betre tilpassa eksisterande bygningsmasse på eigedommen, og gir eit tilbygg som vert ei forlenging av hytta slik den er i dag. Tiltaket harmonerer godt med eksisterande hytte og omgjevnadane.

På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at omsøkte alternativ 2 er i samsvar med pbl § 29-2.

Vatn og avlaup

Tomta vert knytta til offentleg vass- og avlaupanlegg. Det er gjeve løyve til tilkopling og utføring av sanitæranlegg av Teknisk drift datert 15.01.2014. Etablering av leidningar fram tiltaket til tilknytingspunktta vert handsame når det ligg føre graveløyve til etablering av leidningar langs kommunal veg av Teknisk drift.

Veg og tilkomst

Ingen endring

Høyringsfråsegner

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

Dei sakene som kommunen ikkje sender til høring 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 skjemmande 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 bueningar.

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

Vurdering:

I § 19-2 i plan- og bygningslova, *Søknad om dispensasjon*, heiter det m.a.: Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet bak regelen det vert søkt dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom det statlege eller regionale mynde har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

Den omsøkte frådellinga er i strid med føremålet i busetnad område. Det er søkt om dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverkand av kommuneplanen sin arealdel) for etablering av tilbygg.

Administrasjonen sluttar seg til vurderinga og legger vekt på følgjande omsyn i vurdering av dispensasjonssøknaden:

Moment som talar mot godkjenning:

- Tiltaket er i strid med bestemminga i kommuneplanen
- Dispensasjonar kan i mange sakar føra til presedens

Moment som talar for å godkjenne søknaden:

- Tiltaket skal ikkje medføre vesentleg terrenginngrep og er ikkje i konflikt med interesser som kommuneplanen er ment å ivareta.
- Oppføring av tiltaket før til betre utnytting av eigedom.
- Oppføring av tiltaket har ikkje uheldige konsekvensar.

Samla konklusjon

Administrasjonen finn ikkje at omsynet bak reglane det vert dispensert frå, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon i dette høvet.

Vidare finn administrasjonen at føremonene ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon vil ikkje ha konsekvensar for verdiar kommuneplanen er meint å ta vare på.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Vedtak

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå busetnad føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av tilbygg til hytte på Gbnr 123/49.

Det vert gjeve løyve til etablering av tilbygg vist som alternativ II i samsvar med teikningar, mottatt 28.04.2014, kart og skildring mottatt 22.10.2013, 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. Løyve fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf. pbl § 21-9.

Gebyr:

Søknadsplichtige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ for 2014

9.1.2 Dispensasjon som gjeld arealformål i plan		8.500,-
10.3.1 Tilbygg < 50 kvm		6.200,-
Totalt gebyr å betala		14.700,-

Klagerett:

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Nina Bakanova
sekretær

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

BERGEN

Mottakarar:

Frode Thomassen

Nedre Lekven 60

5209

OS