



Kjersti Sellevold Mikkelsen
Sleipners veg 13 B
5221 NESTTUN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/3066 - 16/32137

Saksbehandlar:

Ingrid Bjørge Pedersen

Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:

25.11.2016

Dispensasjon og løyve til etablering av altan - gbnr 129/12 Titland søndre

Administrativt vedtak. Saknr: 564/16

Tiltakshavar:Kjersti Sellevold Mikkelsen

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

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av altan med bygd areal (BYA) ca. 28,3m². Utnytingsgrad er opplyst til 7,64 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn 2.20 i kommuneplanens arealdel vedkomande maksimal tillatte bruksareal for fritidsbustader på 120 m², samt dispensasjon i rå føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.09.16 og supplert 01.11.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til tiltakshavar ved brev av 11.10.16, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Det var i søknad ikkje opplyst bruksareal (BRA) for fritidsbustaden
2. Det vart også opplyst at dersom BRA var over 120 m² må det søkjast dispensasjon i frå dette

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 01.11.16.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbustad.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Post

postmottak@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



Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 2.20 og 1.1 i kommuneplanens arealdel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Tiltaket vi søker om er en altan på to sider av huset.

Huset ble bygget i 1923, og er i dei siste årene brukt som fritidsbolig.

Huset er i 3 etasjer, og er dermed ganske høyt.

Så vi ønsker å bygge altan på to sider for å «dempe» høyden av huset, så det ikke virker så høyt.

Med å få bygge altanen blir det lettere å male og vedlikeholde huset.

Samtidig vil vi ivareta Helse, Miljø og Sikkerhet når vi skal vedlikeholde huset i høyden!

Dere foreslår at altanen blir trukket inn til senter på en av fasadene, det kan vi gjøre.

Vi fjerner den lille altanen i fronten av huset. (Se tegninger)

Så ved å gi dispensasjon, vil fordelene være større enn ulempene med tiltaket.

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.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

Teikningar

Tiltaket vert godkjent etter reviderte teikningar motteke her den 01.11.16.

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 vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Fritidsbustaden ligg på ei romsleg tomt. I området ned mot sjø er det etablert byggegrense mot sjø, men gbnr 129/12 er ikkje i konflikt med denne. Volum på fritidsbustadene går fram av kommuneplanens arealdel føresegn 2.20, og det er her lagt ei øvre grense på 120 m². I søknad er det opplyst at fritidsbustaden har eit totalt bruksareal på 169 m².

Omsynet bak føresegn 2.20 er å sikra formålet karakter og gjennomgåande lik volum på fritidsbustader. Huset er truleg i frå 1920-talet, og den vart sansynleg nytta som heilårsbustad fram til nyare tid. Huset var truleg blant de første i området, eller ei av de få gjenverande i området. Sjølv om fritidsbustaden har ei noke større bruksareal enn planen opner opp for fremstår ikkje bygget som dominerande for området. Fritidsbustaden har gode grønne arealer rundt alle fasadene som gjer at bygget harmonerer godt med området forøvrig.

Vidare vurderast tiltaket opp mot føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Ei reguleringsplan skal sikre forutsigbar og heilskapleg utbygging, sikre infrastruktur, estetikk, og fullt ut funksjonelle bustatomter mm.

Ser ein fritidsbustad- området under eit vil det vere eit klart behov for utarbeiding av reguleringsplan.

Området nord for vegen er kun delvis utbygga, og det vurderast tjeneleg med regulert utbygging for å sikre områdets karakter og infrastruktur.

Samstundes ser ein at omsøkte tiltak i liten grad påverker arbeidet kring ein eventuell framtidig reguleringsplan, og vil truleg ikkje vere i strid med kva ein kan opne opp for i ei reguleringsplan. Tiltaket utgjør ikkje ei øka frare for brannspredning til rundliggende bebyggelse og er ikkje i strid med korsje byggegrense mot sjø eller nabotomter.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå føresegn 2.20 og 1.1 i kommuneplanens arealdel vedkomande maksimal tillatt bruksareal for fritidsbustader og krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av reviderte teikningar sendt inn 01.11.16.

Visuelle kvalitetar

Opphavleg vart det søkt om altan som sammanhengande dekka to av bustadens fasader.

Administrasjonens vurdering er den at sjølv om bustaden i seinare tid er bygga på og arkitekturen ikkje lengre er entydig, bærer den framleis klare preg av tradisjonell tidsbestemt arkitektur. Det er difor viktig å

bevare volum og fasade i den grad det er mogeleg, samstundes som ein ser at det må kunne opnast opp for tiltak etter dagens behov. Ved å trekke altan inn til midt-fasade i sør-vest er volum framleis fremtredande og opphavleg arkitektur synleg.

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 rettleiing 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 føresegn 2.20 og 1.1 i kommuneplanens arealdel vedkomande maksimal tillate bruksareal for fritidsbustader på 120 m², og krav til utarbeiding av reguleringsplan. Fritidsbustad på gbnr 129/12 vert difor godkjent med ei bruksareal på 169 m².

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av altan med BYA på 28,3 m². på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.09.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket er godkjent etter reviderte teikningar motteke her 01.11.16.**

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 høve til å klage på vedtaket vere 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.: 16/3066

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 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 vise 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 sende 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 identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

- *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kjersti Sellevold Mikkelsen

Sleipners veg 13 B 5221

NESTTUN