



Seim Bygg AS  
Nesbrekka 28  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/3828 - 17/8741

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

Dato:  
22.03.2017

## Dispensasjon frå kommuneplanen for bruksendring frå fritidsbustad til bustad - gbnr 177/16 Nesse

**Administrativt vedtak. Saknr: 113/17**

**Tiltakshavar:** Bodil Nesse  
**Ansvarleg søkjar:** Seim Bygg AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak

Det er søkt om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad for bygg på gbnr 177/16. Tiltaket omfattar riving av delar av bygg, etablering av tilbygg, fasadeendring og ombygging. Nytt bygg har eit bygd areal oppgitt til 185 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrada er oppgitt til 15,1 % BYA.

Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanen når det gjeld arealføremål og punkt 1.20 i føresegnene. Dette vedtaket omhandlar berre søknadane om dispensasjon. Byggjeløyve vert handsama som eige vedtak.

Det vert vist til søknad motteke 15.11.2016 med supplerande opplysningar mottatt 24.01.2017.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 20.12.2016. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 24.01.2017. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 11.04.2017.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk.

### Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå kommeplanen sin arealdel når det gjeld føremålet LNF og punkt 1.20 i føresegnene når det gjeld takvinkel og takform. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**Arealføremålet:**

Vil med dette søke om dispensasjon etter PBL § 20-2 punkt 5,7 i Arealdel av kommuneplan 2011-2023. Tiltak på eksisterende fritidseindomer i område avsatt til LNF.

Tiltaket det søkes dispensasjon for har en samlet BYA på 185m<sup>2</sup>.

Grad av utnytting er 15,1%.

Gesimshøyde blir 6,0m og mønehøyde 8,4m

Tilbygget plasseres utenfor siktsoner. Avstand til privat veimitte blir ca 6,4 meter.

Avstand til nærmeste bolig er ca 27,5.

I § 5.7 Arealdelen av Kommuneplanen for 2011-2023 åpnes det for at det bør gis dispensasjoner for bla: Mindre tiltakinntill 200m<sup>2</sup>

Slik tiltaket er planlagt er det mulig å snu på egen grunn.

Det søkes også om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Søknad er sendt til Statens vegvesen.

Det blir forsatt kun en enhet som skal bruke denne avkjørselen.

Videre søkes det om å få endret fra Fritidsbolig til Helåsbolig.

Ansvarlig søker mener tiltaket er i tråd med intensjonene i §5.7 og at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større en ulempe.

Vi mener tiltaket ikke er til vesentlig ulempe for hensyn til LNF formålet.

**Takvinkel og takform:**

Vi søker om dispensasjon fra punkt 1.20 i Arealdelen av Kommuneplan.

I det omsøkte tiltaket er en mindre del av bygningen planlagt med 18 graders takfall.

Hoved taket har 40 grader takfall.

Den delen med 18 grader takfall ligger på baksiden av hytten og blir ikke synlig for noen av naboene eller forbipasserende.

Fritidsboligen ønskes påbygget på flere sider og den store påbyggingen som blir synlig fra vei og naboeiendommer har 40 grader takfall slik fritidsboligen i dag har.

Siden takformen er den samme som på resten av fritidsboligen mener vi hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er større en ulempe.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore send på uttale til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen. Det ligg føre uttale frå Statens vegvesen i skriv datert 16.01.2017. Dei skriv mellom anna:

Statens vegvesen gav uttale i saka datert 21.11.2016, der vi gav merknad om at dersom Lindås kommune vel å gje dispensasjon må vedtaket innehalde vilkår knytt til avkøyrsla:

- Det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsla etter veglova til Statens vegvesen
- Avkøyrsla skal utbetrast i samsvar med dei krav Statens vegvesen stiller.

Vi syner elles til vår uttale for detaljar.

Vedtaket vert send regionale styresmakter til klagevurdering.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 16.01.2017.

### **Vatn og avløp (VA)**

Vassforsyning skal skje via priva borehol.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak16/3632, jf vedtak datert 22.03.2017.

### **Tilkomst, avkøyrsla og parkering**

Eigedomen har tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Det ligg føre skriftleg stadfesting, datert 10.08.2016, på at eigedomen har vegrett over privat veg og at avkøyrsla frå eigedomen kan plasserast som omsøkt.

Det er søkt om utvida avkjøringsløyve til fylkesveg 401. Statens vegvesen har gitt positiv uttale i skriv datert 21.11.2016. Dei skriv:

### **Konklusjon:**

Statens vegvesen utsetter vidare behandling av søknad om utvida bruka av avkøyrsla til det føreligg eit vedtak frå kommunen si side. Dersom Lindås kommune vel å gje dispensasjon må vedtaket innehalde vilkår knytt til avkøyrsla:

- Det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsla etter veglova til Statens vegvesen.
- Avkøyrsla skal utbetrast i samsvar med dei krav Statens vegvesen stiller.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/ garasjeplassering for 2 bilar. Det er mogleg å snu på eigen grunn.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Det er søkt om fråvik frå TEK. Søknaden vert handsama i byggjeløyvet.

## **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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

### LNF-føremålet

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I dette området er det særleg omsynet til landbruk som gjer seg gjeldande. Området er ein del av eit større samanhengande jordbruksareal som strekker seg over området Åse - Seim – Nesse. Det er mange aktive bruk i området.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet i omsøkte tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side. Tiltaket omfattar bygd eigedom og det at bruken no vert endra frå fritidsbustad til bustadføremål vil ikkje føra til ei vesentleg endring av tilhøva knytt til landbruk i området. Eigedomen ligg i eit område med andre frådeltte eigedomar som i hovudsak er utbygd med bustadar. Tiltaket krev ikkje løyve etter jordlova og vil ikkje føra til ytterlegare fragmentering av jordbruksareal.

Det er i vurderinga også lagt vekt på at tiltaket vil vera i tråd med retningslinjene i punkt 5.7 i føresegnene når det gjeld utnyttingsgrad og høgde på bygget. Det ligg heller ikkje føre negative uttalar frå regionale styremakter.

Omsøkte tiltak vil gje noko auka trafikk til eigedomen. Statens vegvesen har gitt positiv uttale til søknaden om dispensasjon og utvida avkjøringsløyve til fylkesvegen. Nødvendige trafikktryggleikomsyn vil bli ivaretake gjennom endeleg handsaminga av søknaden om utvida bruk av avkjørsla. Avkjørsla til privat veg vert flytta og skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til avkjørsla som er sett for avkjørsler til offentlege vegar. Utsleppsløyve er gitt og vil sikra ei forskriftsmessig og forsvarleg handsaming av avlaupet frå eigedomen.

Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil gje vesentlege ulemper i forhold til omgjevnadane eller arealbruken sett i forhold til dagens bruk av eigedomen.

### Takvinkel og takform

Omsyna bak føresegne i punkt 1.20 er knytt til estetikk. I føresegne står det at nye tiltak skal innordna seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen og at mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Hovuddelen av bygget har saltak med takvinkel 40 grader, medan eit mindre tilbygg har

pulttak med 18 grader takvinkel. Administrasjonen er i stor grad enig i søkjar si grunngeving og har lagt vekt på at avvik i takvinkel og takform berre gjeld ein mindre del av bygget. Tilbygget ligg på fasade mot sør-aust og vil såleis ikkje vera særleg eksponert mot omgjevnadane. Administrasjonen vurderer at omsynet bak bestemmelsen i dette tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Vidare handsaming av søknaden**

Det er søkt om løyve til å etablera tiltaket etter plan- og bygningslova. Tiltaket krev at det vert gitt løyve til utvida bruk av avkjørsla til fylkesveg 401. Kommunen vil handsama søknaden om byggjeløyve når avkjøringsløyve er gitt.

#### **VEDTAK**

**Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og punkt 1.20 i føresegnene til planen for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 117/16, slik det er søkt om og på følgjande vilkår:**

- Før det kan gjevast løyve til bruksendring etter pbl §§ 20-1 og 20-3 må det liggja føre vedtak om utvida bruk av avkjørsla til fylkesveg 401.
- Avkjørsla til fylkesveg 401 skal utbetrast på dei vilkår som Statens vegvesen set.
- Etablering av tiltaket kan ikkje ta til før det er gitt byggjeløyve etter plan- og bygningslova § 20-1, jf § 20-3.

#### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

#### **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 grunnjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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, referer til saknr.: 16/3828**

*Ansvar*

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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.*

*Mellombels bruksløyve/Ferdigattest*

*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

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Bodil Nesse

Grøvlesvingen 57A 5108

HORDVIK

**Mottakarar:**  
Seim Bygg AS

Nesbrekka 28

5912

SEIM