



Sigvartsen Design AS
Østre Aker vei 17
0581 OSLO

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2195 - 17/21842

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
07.08.2017

Løyve til dispensasjon og løyve til etablering av fritidsbustad - gbnr 58/129 Lygre indre

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Morten Andre Mjanger
Ansvarleg søkjar: Sigvartsen Design AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 89,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 98,5 m².

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Buskneset arealplan-id 1263-07021985 er definert som fritidsbustad.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 vedkomande byggjeforbod i sjø og § 3 i reguleringsplan for Buskneset vedkomande maksimal storleik på fritidsbustader innafør reguleringsområdet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Areal:

Antall m² grunnflate for fritidseiendommer i kommunen er 120 m². Reguleringsplanen for dette området er en gammel plan fra 1985. Ved å gi dispensasjon er det samsvar mellom dagens hyttestandarder og arealbestemmelsene i resten av kommunen.

Møneretning:

Det vises til at det er flere hytter innenfor samme reguleringsplan som er bygget på tvers av møneretningen som reguleringsplanen angir. Ved å gi dispensasjon vil det være likebehandling innenfor reguleringsplanen.

Strandsonen:

Reguleringsplanen er fra 1985 og den angir at planområdet skal brukes til fritidseiendommer. Det søkes derfor om dispensasjon fra forbudet mot bygging i strandsonen da dette forbudet er fra 2009 og det vises til at det tillatt oppført fritidseiendom innenfor reguleringsplanen etter at forbudet tråde



i kraft og senest i 2015. Ved å gi dispensasjon vil det være likebehandling innenfor reguleringsplanen.»

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 11.07.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,2 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 17,45.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaupsanlegg.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal , gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Vurdering:

Areal:

Reguleringsplan for Buskneset har satt ei øvre grense på 90 m² for fritidsbustader i området. I kommuneplanens arealdel er den øvre grense satt til 120 m².

Reguleringsplan for Buskneset er i frå 1985 ein ser difor andre storleiker på fritidsbustader enn det ein ser behov for i dag. Omsøkte fritidsbustad fråviker med ca 9 m² i frå gjeldande plan. Dette er samstundes godt under øvre grense satt i kommuneplanen.

Ein ser at dagens ynskje og krav til fritidsbustader ikkje er de same som på 80-talet, og dette gjeld særskilt storleik.

Byggjeforbod i strandsona:

Strandsona skal vernast og ein skal unngå privatisering av sjøområdene i kommunen. Samstundes er dette eit området som har vore regulert til fritidsbustad siden 1985 og omsøkte tiltak samsvarer med denne planen. Fordelen med regulerte hyttefelt er at utbygging skjer kontrollert og innafor de ramar kommunen har vurdert området tåler.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen å kunne gje dispensasjon i frå § 3 i reguleringsplan vedkomande maksimal tillatte storleik på fritidsbustader og § 1-8 vedkomande byggjeforbod i strandsona.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå 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 § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø og § 3 i reguleringsplan for Buskneset vedkomande maks tillate storleik på fritidsbustader for oppføring av fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i **eitt-trinn** for oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.07.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve.
3. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
4. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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 grunngjevast. 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.: 17/2195

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

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Jens Joachim Konow
Morten Andre Mjanger

Fantofneset 9 5072
Kjenndalstoppen 1 5225

BERGEN
NESTTUN

Mottakarar:

Sigvartsen Design AS

Østre Aker vei 17 0581

OSLO