



KÅLÅS BYGG AS  
Sauvågen 83  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/2056 - 17/22680

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

Dato:  
29.08.2017

## Dispensasjon og løyve til etablering av tilbygg - gbnr 24/5 Fammestad

**Administrativt vedtak. Saknr: 368/17**

**Tiltakshavar:**

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bustad med bygd areal (BYA) ca. 30,90 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 0,06 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel og TEK 10 vedkomande krav til ventilasjon og energieffektivitet.

Det vert elles vist til søknad motteken .

Planstatus

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

**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.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.06.2017.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 25,5 meter.

---

**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 3201.05.89311  
Org.nr. 935 084 733



#### Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.  
Tiltaket fører ikkje med seg endring i vass- og avlaupshandteringa.

#### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket fører ikkje med seg endring i korsje tilkomst eller vegtilhøve.

#### Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

#### 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.

#### Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Søknad vart motteke her den 28.06.2017. TEK17 trådte i kraft 01.07.2017. Tiltaket skal difor vurderast etter TEK10. Det er søkt om fritak i frå pbl § 31-2 vedkomande ventilasjon og energikrav i eksisterande del av huset. Ansvarleg søker har i søknad gjeve slik vurdering:

Det vil for tiltaket vera svært vanskelig å oppnå tilfredstillande ventilasjon for heile bygget all den tid det berre er ein liten del som skal ombyggast / påbyggast, montering av ventilasjonsanlegg krev store ombyggingar på heile bustaden og kostnaden med ei fullstendig ombygging av heile bustaden for å få plass til ventilasjonskanalar vil være svært høg. Kostnaden står ikkje i forhold til omfanget av tiltaket eller effekten ein oppnår.

Bustaden har i dag «naturlig» ventilasjon, slik som var normal byggjemåte tidlegare. Å montera ventilasjonsanlegg, utan å byggje om å tette heile bygget, er vurdert til å ha liten effekt på den reelle energieffektiviteten.

Ein vil ikkje klare forskrifts messig varmetapsverdi for heile bygget som forutsett i TEK. For største delen av tiltaket vil ein oppnå dagens standard med hensyn til varmetap, men for ein mindre del av tiltaket vil det verta vanskeleg å ha nok isolasjon samstundes som ein ivaretek overgang nytt/gammalt og sprang/ulik tjukkelse på konstruksjonen på ein god og sikker måte.

Administrasjonen legg ansvarleg søker si vurdering til grunn og fråviker kravet til ventilasjon og energikrav i TEK10 for den eksisterande delen av bustaden jf. § 31-2.

#### 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 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon i frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltakshavar har familieband til bruket, og har overtatt garden frå familien for nokre år sidan. Tiltakshavar er forholdsvis ung og ynskjer å etablera seg permanent på plassen og skapa seg ein stad å bu for framtida. Pr. i dag er ikkje garden i drift, men dei driv med hest og er difor avhengig av arealet og driftsbyggingane. For å få eit meir teneleg kjøkken og eit penare ytre uttrykk på huset er det ønskjeleg å byggje på. Påbygget i gavl vil primært vera for å utvida kjøkkenet som i dag er lite og går i eit med stova, arealet som oppstår på loftet vil verta innreia som soverom. Det er vidare inntegna ei ark som utvidar stova, i 2 etasje vert det terrasse. Taket vil verta trekt ut over terrassen. Dette er gjort for å bryta fasaden og skapa eit tradisjonelt uttrykk på huset. Vår vurdering er at huset framstår med betre visuell kvalitet etter at tiltaket er utført.

Tiltaket vil utgjera ein auke på 30,9m BYA og eigedomen vil etter tiltaket ha ei utnytting på marginale 0,06%.

Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til stor nedbygging av landbruket eller medfører ei gradvis større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv.

### **Moment til vurdering / begrunnelse**

I denne saka vert det søkt dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å busetta seg i lag med sambuar og med tida etablera familie i området, og behovet for å gjera endringar på våningshuset slik at det vert ein tenleg bustad. Det er viktig for tiltakshavar å kunne busette seg på garden permanent for å kunna driva med hest slik dei allereie gjer, og for å sikra at bygningsmassen på garden vert ivaretatt på ein god måte og ikkje vert ståande til «forfall». Sjølv om tiltakshavar ikkje driv marka på garden

### **Administrasjonens vurdering:**

Tiltakshavar driv ikkje garden per i dag og tiltak på våningshuset vil difor vere i strid med LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel.

I vår vurdering er det særskilt lagt vekt på at våningshuset kan nyttast og ikkje vert ståande til forfall, sjølv om garden ikkje er i bruk. Våningshuset er ikkje registrert som verneverdig slik at omsøkte tiltak vil ikkje vere i strid med eldre arkitektur.

Det søkjast om ei økning av bygd areal på 30 m<sup>2</sup>. Administrasjonen vurderer det slik at ein får sikra huset ynskja tilleggsareal utan å auke bygd areal betrakteleg.

Ein kan ikkje sjå at landbruksføremålet vert svekka som følgje av omsøkte tiltak. Tilflytting vil kunne styrke grunnlaget for garden på sikt, og samstundes hindre forfall av eksisterande våningshus.

Administrasjonen finn med dette å kunne gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel for etablering av tilbygg til bustad.

#### Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 for oppføring av tilbygg til bustad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

- *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, jf. fvl § 29 (1). 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.: «ArkivSakID»

#### 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.*

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Fylkesmannen i Hordaland  
KÅLÅS BYGG AS

Postboks 7310      5020  
Sauvågen 83      5915

Bergen  
HJELMÅS