



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/1760 - 17/22823

Saksbehandlar:

Ingrid Bjørge Pedersen

Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:

17.08.2017

Løyve til etablering av tilbygg - gbnr 100/13 Vågseide

Administrativt vedtak. Saknr: 371/17

Tiltakshavar: Kenneth Hodneland

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 37 m² og bygd areal (BYA) ca. 27 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 9,11 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø og LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel.

Planstatus

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Komm. vedtekter til plan- og bygningsloven

Begrunnelse for dispensasjon:

Dispensasjon

1) Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 11-6 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel konkretisert i Kommuneplan for Lindås 2011-2013 § 5.4 Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag

Begrunnelse: Tiltaket strider mot formålet bak LNF område for Landbruks, natur og friluftsområde, men Hytten er bygget i 1955 og ligger på utskilt tomt i LNF område. Hytten har vært lite brukt gjennom mange år og ble solgt av Lindås kommune til nåværende eier i 2016.

Hytten trenger sårt rehabilitering, deriblant nytt tak. Tilbygget blir plassert vekk fra Austrvatnet og vil ikke bidra til å privatisere strandsonen ytterligere. Dispensasjonen vil medføre at hytten blir satt i stand og får en størrelse som gjør den brukbar til sitt formål som hytte for eieren. Bruk er ofte det beste vern av eksisterende bygninger.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra bygging av tilbygg til eksisterende hytte i LNF område oppveier eventuelle ulemper.

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

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det er ikkje kome uttale i saka.

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 06.06.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,6 meter. Eigar av gnr. 100 bnr. 3 har i dokument datert 12.04.2017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,6 meter frå nabogrensa.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal og gangtilkomst. Det er ikkje opparbeida bilveg fram til fritidsbustaden.

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

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.

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 fritak i frå TEK10 mht tetting, varmeisolering og energiramme.

Omsøkte tiltak er rekna som eit mindre tilbygg. Det er samstundes ei fritidsbustad som kun nyttast i perioder, og da gjerne i sommerhalvåret. Ein finn at det kan opnast opp for fritak i frå TEK 10 mht tetthet, varmeisolering og energiramme da ein ikkje ser større ulemper med det for eit relativt lite tiltak.

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.

Byggjegrænse mot sjø:

Byggjegrænse skal hindre fortetting i strandsona samt privatisering av sjøområdene. Strandsona skal vere open for allmenna og samstundes skal den funksjonelle delen vere lett tilgjengelig utan større privatisering.

Omsøkte tiltak vil vere knytt til eksisterande fritidsbustad. Det er i søknad opplyst om at fritidsbustaden er i frå ca 1955. Vidare er det ikkje etablert køyreveg fram til fritidsbustaden og den ligg i eit området som elles er lite utbygd. Då det allereie er oppført ein fritidsbustad på eigedommen, er det ein etablert bruk og omsøkte tiltak vil ikkje endre bruken av eigedommen som fritidsbustad.

LNF-føremålet:

Området har store og gode ut- og innmarksområdet som er knytt til gardsbruk. Vidare kan ein ikkje sjå at turområder vert mindre nytta som følge av tilbygg på eksisterande fritidsbustad. Tiltaket fører ikkje med seg behov for bilveg fram til tomte og det er lite truleg at eit tilbygg på denne storleiken utgjer ei ulempe for LNF føremålet i dette området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen å kunne gje dispensasjon i frå plan- og bygningslova § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø og LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel for etablering av tilbygg knytt til eksisterande fritidsbustad.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 pbl § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø og LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg til fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.06.2017 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.

Kopi til:

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Kenneth Hodneland

Postboks 7310 5020
Vabøvegen 166 A 5955

Bergen
LINDÅS

Mottakrar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson

Kvalen 16 5955

LINDÅS