



Siv Monica Fanebust Miljeteig
Prestebrekka 30
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1745 - 17/24063

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
29.08.2017

Dispensasjon og løyve til etablering av markterrasse, vinterstue og levegg - gbnr 106/8 Fanebust

Administrativt vedtak. Saknr: 390/17

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terrasse på terreng, vinterstue og levegg på eigedom gbnr. 106/8. Samla areal terrasse er i søknad opplyst til 45 m², det er opplyst at vinterstue har eit bruks areal (BRA) på om lag 16 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 30 % BRA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.06.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.06.17. Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker, i tillegg kjem den tid søknaden har vore på høyring. Saka vart sendt på høyring 17.07.17 høyringsfrist er 4 veker, 14.08.17. Lovbestemt sakshandsamingsfrist vert fryst den tid søknaden er på høyring frist for å handsame søknaden er 28.09.17.

Planstatus

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

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i KPA samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak må det søkes om dispensasjon, da tiltaket er plassert i et område som er avsatt til LNFR- formål i henhold til kommuneplanens arealdel i Lindås kommune.

Tiltaket består i oppføring av en terrasse med levegg, delvis overbygg.

Tiltakshaver er Siv Monica Fanebust Miljeteig.

Det søkes med dette om dispensasjon fra følgende forhold:

- Dispensasjon fra formålet LNFR, jfr. kommuneplanens pkt. 5.7
- Dispensasjon fra byggegrense mot sjø, jfr. plan –og bygningslovens § 1-8

Det åpnes allerede i kommuneplanens bestemmelser til pkt. 5 for behandling av byggesøknader i områder avsatt til LNF- formål.

Det følger av kommuneplanens pkt. 5.7 at det kan bygges mindre tiltak etter pbl. § 20-2 (dagens § 20-4) bokstav a dersom tiltaket ellers oppfyller vilkårene for dispensasjon etter §§ 19-1 og 19-2. Etter senere lovendringer må dette forstås til også å gjelde tiltak som ikke er søknadspiktig etter pbl. § 20-5, jfr. SAK 10, § 3-1. I dette tilfellet, veranda/terrasse BYA ikke over 50m2 som tilbygg/70 m2 som frittliggende, og § 20-5 og SAK10 § 4-1 d nr. 1 og 3, i dette tilfelle levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10 m, der avstand til nabogrense må være minst 1,0 m. Leveggen kan i begge tilfeller være frittstående eller forbundet med bygning. De øvrige vilkår som stilles i KPA for å kunne søke, anses klart oppfylt.

I denne saken er spørsmålet derfor om tiltaket avviker vesentlig fra LNF- formålet og om fordelene ved tillatelse er klart større enn ulempene.

Grunner for å gi dispensasjon

Tiltaket består i oppføring av en veranda/terrasse med levegg, delvis overbygg. Fra før er det bygget en fritidsbolig på eiendommen

og denne er således allerede i bruk til fritidsformål, inkludert godkjenning til oppføring av en garasje. En tillatelse til å bygge terrasse med levegg, delvis overbygg vil derfor ikke påvirke allmennhetens interesser i området, ei heller føre til økt privatisering. Publikum har uavhengig av tiltaket god anledning til å benytte området ellers i tråd med avsatte formål.

Det vises også til at kommuneplanen i seg selv åpner for byggesøknader, jfr. pkt. 5.7. Denne saken fremstår nettopp som en typisk sak som nevnte bestemmelser tar sikte på.

Slik situasjonen er i dag, ser man ingen ulemper ved å tillate tiltaket. Området vil generelt dra nytte av at det tillates noe spredt bebyggelse, i tråd med kommuneplanens forutsetninger. Fordelene ved tiltaket er at eier får benyttet eiendommen i tråd med sine eierinteresser. Disse interessene er ikke i konflikt med allmennhetens ønske om benyttelse av områdene til friluftsliv formål, da eiendommen er så pass stor at den ivaretar allmennhetens mulighet til å benytte seg av området både ved sjø og på land.

Basert på ovennevnte, bør dispensasjon derfor gis.

Byggegrense mot sjø, pbl. § 1-8

Det følger av plan –og bygningslovens § 1-8 at «andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Av forarbeidene fremgår det at formålet med byggegrense / forbudet mot bygging i strandsonen, er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det å beskytte og bevare plante –og dyreliv, jfr. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

I denne saken ønsker veranda/terrassen bygget nærmere enn nevnte forbud. Som nevnt ovenfor, er tiltaket planlagt på allerede bebygd eiendom. Hytten står relativt langt fra strandlinjen og garasjen oppføres like ved, terrasse/veranda med levegg vil komme på baksiden av garasjen og således neste ikke kunne sees fra veien, et er allerede gitt tillatelse fra Statens Vegvesen i saken om oppføring av garasje, Tiltaket vil derfor ikke påvirke allmennhetens adgang til strandsonen nevneverdig verken fra land eller sjø. Fjernvirkningene fra sjø blir heller ikke store da eiendommen allerede er opparbeidet for å dempe eventuell ulempe i forbindelse med oppføring av fritidsboligen. Oppføringen av terrasse med levegg vil ikke endre dette.

Søker ønsker at levegg hindre innsyn, gi le mot vind, og mot dyrka mark.

Når ulempene ved tiltaket er så lite til stede, bør fordelene ved at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sine eierinteresser være tilstrekkelig til å godta dispensasjon fra formålet. Det vises til argumentasjonen ovenfor.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga og planavdelinga. Det er ikkje motteke uttale i høve søknad. 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 15.05.17.

I søknad er minsteavstand til nabogrense opplyst til å vere 22 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 22 meter. Eigedomgrensen til Fv400, byggegrense langs Fv400 er 15 meter jf. KPA § 1.6.

Terrasse, vinterstue og levegg er søkt etablert på terreng i forlenging av eksisterande fritidsbustad.

Tilkomst, avkjørsle, parkering, vatn og avløp

Tiltaket fører ikkje til auka/endra bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

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.

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.

Tiltaket krev at det vert søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det ikkje er komen negativ uttale i høyring med omsyn til søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 og frå LNF-føremålet på eigedomen. Vidare er det lagt vekt på at det på eigedomen er ført opp fritidsbustad og at det i retningsline i KPA pkt. 5.7 er opna for at det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak på etablerte fritidseigedomar som ligg i område avsett til LNF-føremål i KPA. Vidare er det godkjent etablert garasje i direkte line mellom sjø og omsøkt tiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 samt frå LNF-føremålet i KPA for etablering av omsøkt terrasse med levegg og vinterhage som omsøkt. Ein finn at omsyna som reglane det vert dispensert frå ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av tiltaket.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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 at tiltaket ikkje 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 samt frå LNF-føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel for etablering av omsøkt tiltak.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av markterrasse, vinterstue og levegg som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.05.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

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, 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 reisas 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.: 17/1745

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Siv Monica Fanebust Miljeteig

Postboks 7310 5020
Prestebrekka 30 5911

Bergen
ALVERSUND

Mottakarar:

Siv Monica Fanebust Miljeteig

Prestebrekka 30 5911

ALVERSUND