



Stian Andre Raunehaug
Leknesvegen 111
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1946 - 17/25392

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

Dato:
22.09.2017

Dispensasjon og løyve til etablering av tilbygg - gbnr 195/224 Leiknes

Administrativt vedtak. Saknr: 408/17

Tiltakshavar:

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 37 m² og bygd areal (BYA) ca. 52 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 14,38 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Planstatus

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

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

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



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

Begrunnelse for dispensasjon:

Tiltaket faller utenfor fritak fra reguleringsplan i kommuneplanens arealdel. Det søkes om dispensasjon i fra

føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel vedrørende krav om reguleringsplan. eiendommen er uregulert og tiltaket

er avhengig av dispensasjon fra plankravet. Det søkes om dispensasjon med den begrunnelse at et reguleringskrav for et så lite tiltak vil medføre en særdeles omfattende saksbehandling og ressursbruk for å få

frem en tillatelse til et så begrenset tiltak som dette er. Tiltaket har begrenset påvirkning på omgivelsene og

samfunnet da det kun dreier seg om å utnytte eiendommen langt innenfor utnyttelsesgrad som er satt i

kommuneplanens arealdel. en dispensasjon vil gi mulighet for å få tiltaket igangsatt uten urimelig lang saksgang

og kostnad. Ulempene ved å gi en dispensasjon er ikke tilstede for en så begrenset utvidelse av etablert bruk og

funksjon.

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.

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 27.06.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,48 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket er knytt til offentleg vassverk og privat avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkjørsle.

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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

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 samheng 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.

Vurdering:

Tomta er i kommuneplanens arealdel sett av til bustadføremål.

For denne saka vil det vere aktuelt å sjå tiltaket opp mot føresegn 2.14 i kommuneplanens arealdel som omhandlar unntak i frå kravet til reguleringsplan. Føresegn 2.14:

«Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett nedanfor. Det vert ikkje opna nye bueningar eller næringsbygg på eigedommen. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere igjen eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per hovudbueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opptil 200 m² etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.»

Omsøkte tiltak er eit tilbygg til bustaden på over 50 m² BYA og faller difor utenfor unntaksbestemmelsen. Samstundes er tilbygget i areal kun eit lite avvik i frå bestemmelsene satt i 2.14.

Vidare har tomta tilstrekkeleg uteopphaldsareal og ei låg utnyttingsgrad på rundt 14 %. Avkøyrsløse og siktkrav er i vareteke og denne situasjonen er uendra som følger av omsøkte tiltak.

Å pålegge eit område krav til reguleringsplan for dette enkle tiltaket vil ikkje, slik administrasjonen vurderer det vere rimeleg, da den vil sette krav som tomta allereie ligg innafor i dag.

På bakgrunn av denne konkrete vurderinga finn administrasjonen å kunne gje dispensasjon i frå føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel vedkomande krav til utarbeiding avreguleringsplan.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon pbl § 11-6 vedkomande føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.06.2017 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:

Stian Andre Raunehaug
Stira AS

Leknesvegen 111 5915
Leknesvegen 111 5915

HJELMÅS
HJELMÅS