



Sivilingeniør Atle Sundal
Kanalveien 64
5068 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1879 - 17/34449

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

Dato:
06.12.2017

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 23/8 Svindal

Administrativt vedtak. Saknr: 580/17

Tiltakshavar: Marit B. Hauge Rosland
Ansvarleg søkjar: Sivilingeniør Atle Sundal
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 tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 12 m² og bygd areal (BYA) ca. 14 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 4,14 % BYA inkludert parkering. Samla bruksareal for fritidsbustaden etter gjennomført tiltak er i søknad opplyst til 118 m².

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, og markterrasse. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i Kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 13.06.17 og supplert 31.08.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 04.07.17. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 31.08.17. Søknaden var komplett og klar for handsaming 31.08.17.

Planstatus

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

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel samt frå byggeforbodet langs sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjonssøknad etter Plan- og bygningsloven kapittel 19.

Det søkes om dispensasjon fra PBL §1-8 Forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag. PBL § 1-8 har en grense på 100 m for tiltak, herunder også mindre tilbygg. Eksisterende fritidsbolig er ca 90 m fra strandlinjen. Korteste avstand fra nytt tilbygg til strandlinjen vil bli ca 85 m. Det søkes om dispensasjon fra avstandskravet i PBL §1-8 med følgende begrunnelser:

Fordeler:

- Tilbygget er på kun 12 m² BRA.
- Eier har spesiell tilknytning til stedet. Nå er familien blitt større og er blitt ett samlingspunkt for familien med mange mennesker slik at det er behov for å utvide oppholdsareal, spesielt stue.
- Området fra tilbygget til strandlinjen er svært bratt, ulendt og omtrent ufremkommelig.
- Allmenheten vil velge helt andre adkomstveier til sjøen.
- Avstanden til strandlinjen er kun 15 m fra kravet i PBL §1-8.
- Tiltakshaver har spesiell tilknytning til stedet. Bestefaren skilte ut fritidsboligen fra gården sin 23/3 for ca 50 år siden. Nå er familien blitt større og det er behov for å utvide oppholdsareal, spesielt stue.
- Et påbygg er ikke til sjenanse verken for allmenheten eller naboer. Naboer er positive til tilbygget.
- Tilbygget vil bli tilpasset og få en arkitektonisk god form hvor eksisterende takvinkel er beholdt.

Ulemper:

- Tilbygget vil komme 85 m fra strandlinjen.

I denne søknaden blir hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke vesentlig tilsidesatt.

Eneste ulempen synes å være at tilbygget vil komme ca 85 m fra strandlinjen i et ulendt terreng. Fordelene er langt flere og bedre slik som det fremgår over.

Etter søkers vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi henstiller derfor til Lindås kommune om å gi dispensasjon for omsøkt tiltak.

Det vart i vårt brev datert 04.07.17 informert om at i tillegg til omsøkt søknad om dispensasjon krev tiltaket søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF gjeve i kommuneplanen sin arealdel, det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Søknad om dispensasjon fra arealdelen, (KPA) av kommuneplanen 2011-2023, kap 5

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i KPA, ref kap 5.7. I utsendt nabovarsel ble det ikke orientert om dispensasjon fra LNF-formålet, men det ble varslet dispensasjon fra PBL §1-8 Forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag. Dette er et mindre vesentlig tiltak som Lindås kommune kan gi aksept på at dispensasjonen ikke skal nabovarsles. Det søkes derfor om kommunens aksept på at denne dispensasjonssøknaden ikke nabovarsles.

Eksisterende fritidsbolig er lokalisert i LNF-område. Omsøkt tiltak er et mindre tiltak; et tilbygg på kun 12 m².

Fordeler:

- Tilbygget er lite, kun på 12 m² BRA.
- Tomten er stor og tilbygget er lite. BYA = 4,1 % for eksisterende fritidsbolig inklusiv tilbygget.
- Samlet bruksareal (BRA) for eksisterende fritidsbolig inklusiv tilbygget er på 118 m² som er mindre enn grensen i KPA på 120 m² BRA.
- Tiltakshavers familie har spesiell tilknytning til stedet. Nå er familien blitt større og er blitt ett samlingspunkt for familien med mange mennesker slik at det er behov for å utvide oppholdsareal, spesielt stue.
- Tilbygget blir en del av eksisterende fritidsbolig og dermed fritidsboligens private areal. Det er bratt og ulendt terreng og allmenheten har ingen interesse av området.
- Tiltakshaver har spesiell tilknytning til stedet. Bestefaren skilte ut fritidsboligen fra gården sin 23/3 for ca 50 år siden. Nå er familien blitt større og det er behov for å utvide oppholdsareal, spesielt stue.

- Et påbygg er ikke til sjanse verken for allmenheten eller naboer. Naboer er positive til tilbygget og har ingen merknader til tiltaket.
- Tilbygget vil bli tilpasset og få en arkitektonisk god form hvor eksisterende takvinkel er beholdt.

Ulemper:

- Ansvarlig søker ser ingen ulemper med tiltaket bortsett fra at det er lokalisert i LNF-område.

I denne søknaden blir hensynene bak bestemmelsene i KPA som det dispenseres fra, ikke vesentlig tilsidesatt. I KPA kap 5.7 fremgår at det kan gis dispensasjon for mindre tiltak etter pbl 20-2 bokstav a på eksisterende fritidseiendommer når oppgitte grenser for samlet utbygging er innenfor grensene oppgitt i kap 5.7. Dette tiltaket er innenfor disse grensene.

Eneste ulempen synes å være at tilbygget er lokalisert i LNF-området, men i et ulendt område som allmenheten ikke benytter.

Etter ansvarlig søkers vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi henstiller derfor til Lindås kommune om å gi dispensasjon for LNF-formålet i KPA for omsøkt tiltak.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart 29.09.17 sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga og Planavdelinga.

Det er ikkje motteke uttale frå høyringspartane.

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 dagsett 13.06.17. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 7 meter.

Avstand til offentlig veg er i vårt kartsystem GEMINI målt til å vere over 15 meter.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av tilbygg og markterrasse. Tilbygget er underordna eksisterande fritidsbustad og takvinkel er vidareført i tilbygget.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Arkitektonisk utforming.

Det er lagt vekt på at tilbygget skal få en god arkitektonisk tilpasning til eksisterende fritidsbolig. Terrengtet ved tilbygget skråner. Takflaten forlenges slik at gulvet i tilbygget kommer lavere enn eksisterende stuegulv. I dag er det en tilsvarende takforlengelse for boden.

Det vil bli symmetri i fritidsboligen, og tilbygget vil bli godt tilpasset terrengtet.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 samheng 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.

Eigedomen ligg på om lag på kote +38, horisontal avstand frå tilbygg til strandline er opplyst til å vere om lag 85 meter. Arealet mellom eigedomen og strandlina er skogkledd, tiltaket vil ikkje vere til hinder for ålmenta eller føre til auka privatisering av strandsona.

Tiltaket er eit mindre tilbygg til fritidsbustad i område avsett til LNF-føremål, KPA har i retningsline i pkt. 5.7 opna opp for at det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak. Samla grad av utnytting og bruksareal for eigedomen er innafor det som er nemnd i KPA pkt. 5.7.

Tiltaket vert ført opp på areal som ligg tett inn til eksisterande fritidsbustad, tiltaket vil soleis ikkje føre til tap av dyrka eller dyrkbar mark.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si grunngjeving av tiltaket. Tilbygget sin storleik og samla grad av utnytting for eigedomen er i tråd med retningsline gjeve i KPA pkt. 5.6. Vidare er det lagt vekt på at tiltaket ligg avgrensa frå sjø av eit skogbelte på om lag 85 meter. Tiltaket tek ikkje tek i bruk areal som er oppdyrka, eller fører til ytterlegare oppstykking av landbruksareal. Ein finn at omsyna som LNF-føremålet og byggeforbodet langs sjø skal i vareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt tiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt.

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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

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 LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø for oppføring av tilbygg til fritidsbustad og etablering av markterrasse.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av tilbygg til fritidsbustad og markterrasse på eigedom gbnr. 23/8. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan dagsett 13.06.17 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 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.: 17/1879

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Marit B. Hauge Rosland	Dreggsalmenningen 12	5003	BERGEN
Marit Brit Hauge Rosland	Dreggsallmenningen 12	5003	BERGEN
Sivilingeniør Atle Sundal	Kanalveien 64	5068	BERGEN

Mottakarar:

Sivilingeniør Atle Sundal	Kanalveien 64	5068	BERGEN
---------------------------	---------------	------	--------