



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3277 - 18/1482

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
17.01.2018

Dispensasjon for etablering av tilbygg - gbnr 83/2 Spjotøy

Administrativt vedtak. Saknr: 020/18

Tiltakshavar: Rune Lien
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av to mindre tilbygg til fritidsbustaden og utviding av uthus på gbnr 83/2 Spjotøy. Eksisterande fritidsbustad har eit bruksareal oppgitt til 73 m². Det vert søkt om å føra opp eit tilbygg til stova mot nord og eitt tilbygg i forlengelsen av fritidsbustaden mot aust. Tilbygga sin storleik er oppgitt til 14 m² og 9 m². Boden skal utvidasst med 9 m². Samla bruksareal for fritidsbustad og bod etter gjennomført tiltak er opplyst til 110 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 8,8 % BYA.



Det vert elles vist til søknad motteken 01.11.2017 og supplert 21.11.2017.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.11.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tida søknaden har vore på høyring.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket er plassert innanfor regulert byggjegrænse mot sjø. Tiltaka krev dispensasjon frå begge desse forholda.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1) Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningsloven § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

Begrunnelse:

Den eksisterende hytte ligger 7,5 meter over sjø og terrenget faller relativt bratt ned mot sjø i nord og øst. Det ene tilbygget plasseres nærmere strandlinjen enn den eksisterende hytte fordi her er et platå i høyde med stuegulv i hytten. Det annet tilbygg plasseres i forlengelse av hytten mot øst.

Tiltaket medfører ikke ytterligere privatisering av strandsonen da tomten er bebygd fra før, og det hindrer ikke almen ferdsel, da det er god plass til å gå langs strandlinjen.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon for bygging av tilbygg til eksisterende hytte, i 100 metersbeltet langs sjø, oppveier eventuelle ulemper.

2) Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 11-6, Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel konkretisert i Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, for bygging i LNF-område § 4.5 Andre tiltak enn fasadeendringer kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 m frå strandlinjen.

Begrunnelse:

Hytten er oppført 1970 og ligger på utskilt tomt i LNF område. Hytten er i bruk og godt vedlikeholdt.

Kommunedelplanens § 4.7 åpner for å gi dispensasjon for mindre tiltak når Bebygd areal (BYA) ikke overstiger 20 % og Samlet Bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus ikke overstiger 120 m².

Etter tiltaket vil bruksareal av hytte og bod utgjøre 110 m², og er derved innenfor de 120 m² BRA for fritidsbustad, garasje og uthus, som er angitt i kommunedelplanen.

Areal av gbnr 83/2 er 1675 m². Etter tiltaket utgjør Bebygdareal av bod og hytte 117 m². Sammen med areal av naustet på 30 m², blir samlet BYA 147 m², tilsvarende 8,8 %, som er innenfor de maks 20 % BYA som er angitt i kommunedelplanen.

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

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen har ikkje mottatt uttalar. 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 30.10.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,5 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket medfører inga endring i forhold til eksisterande situasjon.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket medfører inga endring i forhold til eksisterande situasjon.

Terrenghandsaming

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.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. I vurderinga har administrasjonen særleg lagt vekt på at omsøkt tiltaket gjeld tre mindre tilbygg som samla sett har eit areal på 32 m². Tiltaka er godt tilpassa eksisterande bygningsmasse og terreng og fell inn under vilkåra som er sett til tiltak som det kan gjevast dispensasjon for på eksisterande fritidseigedomar, jf punkt 4.7 i føresegnene til kommunedelplanen.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak byggjegrensa mot sjø ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. I vurderinga har administrasjonen lagt vekt på at omsøkt tiltak gjeld privat bygd eigedom og at tiltaket ikkje medfører ytterlegare privatisert eller ulemper i forhold til allmenne interesser. Tiltaket gjeld tre mindre tiltak og sjølv om eitt av tilbygga kjem nærare sjø enn eksisterande bygning, finn ein at tiltaket har tilfredsstillande utforming både i forhold til eksisterande bygg og omgjevningar.

Omsøkte tiltak er eit mindre tiltak som vil gje ein tenleg fritidsbustad i tråd med tiltakshavar sine ønskjer. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil gje særlege ulemper og at føremonene ved tiltaket er i overvekt. Vilkåra for å gje dispensasjon er stetta. Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

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 arealføremålet LNF og byggjegrensa mot sjø, jf plan- og bygningslova § 11-6, rettsverknad av kommunedelplanen sin arealdel, for etablering av tre tilbygg slik det er søkt om.

Vi gjer merksam på at tiltaka er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2.

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 **høvet** til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtak om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Rune Lien

Postboks 7310 5020
Plytten 22 5265

Bergen
YTRE ARNA

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson

Kvalen 16 5955

LINDÅS