



Frank Hustig Byggefirma
Eidavegen 192
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3880 - 14/18795

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
Siril.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
22.08.2014

Dispensasjon og løyve til oppføring av påbygg til eksisterande hytte - gbnr 247/8 Dyrkolbotn

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Rolf Bjørn Skaug
Ansvarleg søkjar: Frank Hustig Byggefirma
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg/påbygg til eksisterande fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 36 m² og bygd areal (BYA) ca. 27 m². Tiltaket gjeld påbygg til kjøkken, gang, do og soverom, samt terrasse på 9,6 m² mot aust. Utnyttingsgrad er opplyst til 12,31 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel.

Det vert elles vist til søknad motteke 24.04.2014 og supplert 05.08.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 11.07.2014, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Grunnngjeven dispensasjonssøknad
2. Fasadeteikningar av eksisterande hytte
- 3.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 05.08.2014.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.08.2014. Då søknaden gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag er det ikkje sakshandsamingsfrist etter pbl. § 21-7.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til LNF område og omsynssone for friluftsliv.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Hytta har idag kun 1 soverom
Det er nu behov for flere soverom og rehabilitering kjøkken,
samt ett rom til vask og stell.
Dette er nu planlagt som vist på innsendte tegningene
datert 10-01-14.
Da hytta ligger i LNF område, søkes det således
dispensasjon om denne utbedringen.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og landbruksavdelinga i Lindås kommune. Det er ikkje motteke uttale i saka.

Vedtaket vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.06.2005.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3meter. Eigar av gnr. 247 bnr.2 har i dokument datert 15.04.2014 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen har ikkje innlagd vatn, men har vassforsyning frå bekk.

Fritidsbustaden har ikkje vassklosett.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er i søknaden vist til at eigedommen har atkomst via privat veg. Tiltaket gjev ingen endring i atkomst eller bruk av vegen.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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

Ansvarleg søker 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 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 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.

Eigedommen er i dag bygd med fritidsbustad. Eksisterande fritidsbustad har ein storleik med BYA på 49,5 m². Det tiltaket som det vert søkt om er ei mindre utvding av hytta til samla BYA på ca 77 m². Bruken av eigedommen vert ikkje endra som følgje av omsøkte tiltak, og administrasjonen kan ikkje sjå at det tiltaket som er omsøkt, vil får negative verknader for dei omsyna LNF føremålet skal ivareta.

I retningslina i kommuneplanen punkt 5.7 står det:

Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 120 m². Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.

Sett vekk frå at eit påbygg ikkje er eit mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a, så er den omsøkte utbygginga vurdert å vera inannfor retningslinene i kommuneplanen sitt punkt 5.7, når det gjeld krav til BYA og samla BRA for fritidsbustader.

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Frank Hustig Byggefirma** org.nr. 953047780], har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK), prosjekterande (PRO) og utførande (UTF)** for alle bygningsmessige arbeider, her tømrrarbeid og betongarbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av påbygg/tilbygg til fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av påbygg/tilbygg til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 24.04.2014 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Frank Hustig Byggefirma	953047780	S	1	Ansvarlig søkar
PRO	Frank Hustig Byggefirma	953047780	S	1	Alle bygningsmessige arbeider
UTF	Frank Hustig Byggefirma	953047780	S	1	Tømrrar- og betongarbeid

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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, ver venleg og referer til saknr.: 14/3880.

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 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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

- 1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.*
- 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.*
- 3. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.*
- 4. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.*
- 5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

1. Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.1	Tilbygg/påbygg	1	13.500
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett sentral godkjenning	1	1.000
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	1	8.500
	Totalt gebyr å betala		23.000

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnngjeven.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konstituert fagleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Rolf Bjørn Skaug	Floenbakken 86	5009	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN

Mottakarar:

Frank Hustig Byggefirma	Eidavegen 192	5993	OSTEREIDET
-------------------------	---------------	------	------------