



Kenneth Bjørnevoll
Reikeråsvegen 175
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/620 - 18/15269

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
11.05.2018

Løyve til oppføring av hytte - gbnr 62/53 Tofting

Administrativt vedtak. Saknr: 216/18

Tiltakshavar: Kenneth Bjørnevoll
Ansvarleg søkjar: Kenneth Bjørnevoll
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 hytte med bygd areal (BYA) 95 m² i ein etasje pluss hems utan bruksareal (BRA). Utnyttingsgrad er opplyst til å vera 8.61 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og opparbeiding av avkøyrsløp, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå manglande tomteutnytting i plan og byggeforbodet i strandsona.

Det vert elles vist til søknad mottaken 21.02.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming ved mottak og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne datoen . Fristen er 16.05.2018

Planstatus

Plan for hytter på Toftingneset (disposisjonsplan, 1969) er gjeldande detaljplan for området. Med dei unøyaktige og fleirtydige dokumenta som denne planen inneheld, legg vi til grunn at oppføring av hytte på tomt som er frådelt etter planen, er i samsvar med arealføremålet hytter i planen.

Sidan verken kommuneplanen eller detaljplanen viser byggegrense mot sjø, gjeld byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf uttale frå departementet.

Planen manglar også talfesta tomteutnytting.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå det generelle byggeforbodet i strandsona i pbl § 1-8 og frå manglande tomteutnytting i planen. Det vil seia at planen er ugyldig på det punktet som gjeld tomteutnytting, og tiltaket må ha dispensasjon frå kravet om reguleringsplan i kommuneplanen , pkt 1.1 i planføresegnene.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Det vert med dette søkt om dispensasjon frå plankrav grunna manglande definert utnyttingsgrad i reguleringsplanen for området. I planen som føreligg er det ikkje lagt føringar for dette.
2. Likeeins vert det søkt om dispensasjon frå byggeforbodet i 100 metersbeltet då dette ikkje er nemd i eksisterande plan.

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 si art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3, men ikkje dispensasjonssøknaden:

Ein ser det ikkje naudsynt og senda ut ekstra nabovarsel då ingen har kome med merknader til byggjesaka.

Kommunen godtek denne vurderinga.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.01.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,8 meter.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 13,00

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst om privat vassforsyning og privat avløpsanlegg. Søkar opplyser:

Det er oppført mange hytter i feltet. Kloakkering vert løyst i fellesanlegg som er dimensjonert også denne hytta.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser biloppstillingsplass og tilkomstveg på eiga tomt.

Terreghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, tilkomstveg, parkering og avkjørsle.

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.

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. Det er opplyst at TEK 10 skal nyttast, i samsvar med overgangsregel i TEK 17.

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 til side. 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dispensasjonane gjeld bygging av hytte på areal som er regulert for føremålet og at tomteutnyttinga er i samsvar med det som kommuneplanen tillet. Vidare vert det lagt til grunn at strandsonevernet ikkje vert sett til side, då område er sett av til byggeområde for hytter og at byggegrensa går i føremålgrensa i eldre vedtekne reguleringsplanar som den som gjeld her.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

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.

Vatn og avløp

Det er ikkje dokumenter avløpsløyving eller utsleppsløyve i søknaden. Det vert difor gjeve løyve til bygging utan VA-installasjonar i denne omgangen. Det er gjeve eit utsleppsløyve og eit løyve til utføring for fellesanlegg opp til 15 PE, men sakshandsamar har ikkje funne ferdigattest for anlegget eller oversikt over kor mange eigedommar som er tilknytt anlegget. For å kunna gje utsleppsløyve for denne hytta, treng vi meir dokumentasjon, i tillegg til søknad om utsleppsløyve og løyve til utføring av anlegg.

Tiltaksklasse og ansvarsrettar

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Sjølvsbygger

Tiltakshavar Kenneth Bjørnevoll har søkt om ansvarsrett som sjølvsbyggjar for eigen fritidsbustad etter SAK § 6-8. Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

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 pbl § 1-8 (byggeforbodet i strandsona) og frå føresegnene til kommuneplanen pkt 1.1 (plankravet) for oppføring av fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.01.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Det kan ikkje leggest inn vatn, eller installerast sanitæranlegg i hytta før det er gjeve utsleppsløyve og private rettार til legging av leidningar og tilkopling til fellesanlegg er dokumentert.**

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.**

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvsbygger for Kenneth Bjørnevoll for alle ansvarsområda i tiltaket.

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.: 18/620

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

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kenneth Bjørnevoll

Reikeråsvegen 175 5913

EIKANGERVÅG

