



Aina Isdal Haugland  
Radøyvegen 2610  
5937 BØVÅGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/1192 - 19/19439

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

Dato:  
25.06.2019

## Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 185/5 Isdal

### Administrativt vedtak. Saknr: 369/19

**Tiltakshavar:** Aina Isdal Haugland

**Ansvarleg søkjar:**

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av fasadar, isolering, ny taktekking, riving av eksisterande tilbygg og oppføring av nytt tilbygg til bustad på gbnr 185/5.

Det er opplyst i søknaden at tilbygg som skal rivast har eit bygd areal på omlag 8 m<sup>2</sup> og at nytt tilbygg har eit bruksareal (BRA) på 10 m<sup>2</sup>. Etter gjennomført tiltak vil bygget ha eit bygd areal (BYA) på 112 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) på 146 m<sup>2</sup>.

Søknaden omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplanen.

Tiltaket omsøkt som søknad om rammeløyve. Søknaden stettar krava til eitt-trinns søknadshandsaming og vert etter avtale med tiltakshavar handsama i eitt trinn.

Det vert elles vist til søknad mottatt 11.04.2019 med supplerande dokumentasjon mottatt 27.05.2019 og 12.06.2019.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 30.04.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket er i strid med arealføremålet.

### Dispensasjon



Det er søkt om dispensasjon. Søknaden er grunngitt i at eksisterande tilbygg er i dårleg tilstand. Nytt tilbygg skal førast opp på same plass, men med ei utviding mot aust på 2 m<sup>2</sup>.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune.

Hordaland fylkeskommune har i skriv datert 12.06.2019 gitt uttale i saka. Dei skriv mellom anna:

*«Våningshuset på gnr 185, bnr 5 er ei klassisk lemstove med ei tømmerkasse i nord og ei tømmerkasse i sør med kjøken, midtgang og trapp opp til lemen i midten. I sørre enden er det skykkje.*

*Det er viktig at denne gamle lemstova vert sett i stand etter antikvariske prinsipp. Det omsøkte tiltaket er godt dokumentert, og søkjaren har fått råd og innspel frå bygningsvernkonsulenten ved Museumssenteret i Hordaland.*

*Dei omsøkte tiltak er godt gjennomarbeidd, og er langt på veg konsekvent når det gjeld utforming og detaljering. Det er positivt at det er eit skilje mellom utforming av vindauga på den opphavlege bygningskroppen og på det nye tilbygget. Når det gjeld dører, er dette skiljet berre delvis følgd. Vi vil difor rå til at det i endra fasade aust vert sett inn ei dør som er meir i samsvar med utforminga av vindauga på denne fasaden og med utforminga generelt på heile bygningskroppen. Til dømes kan døra delast opp i åtte felt, kor dei to nedste er tette.»*

### **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 18.12.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,0 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

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

Eigedomen er tilkople offentleg vassverk og har privat avløpsløyning.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

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

Tiltaket medfører inga endring i forhold til tilkomst, avkøyrsløp eller parkering.

### **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.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

### **Ansvarsrett**

Tiltakshavar har søkt ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltak på eigen bustad. Det er opplyst at sjølvbyggjaransvaret omfattar ansvar for alle funksjonar og ansvar i tiltaket og at det vil verta nytta innleigd føretak.

## **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 og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2), det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 eit mål å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. I vurderinga har administrasjonen særleg lagt vekt på at søknaden gjeld etablering av nye tiltak knytt til eksisterande bygningsmasse på eigedommen. Tiltaka er godt tilpassa eksisterande bygningsmasse og terreng, medfører berre ein liten auke i bygd areal og vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at dei omsøkte tiltaka vil gje ein tenleg bustad i tråd med tiltakshavar sine ønskjer. Når tiltaka i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet kan kommunen ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert større enn ulempene.

Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon er stetta. Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

### **Plassering**

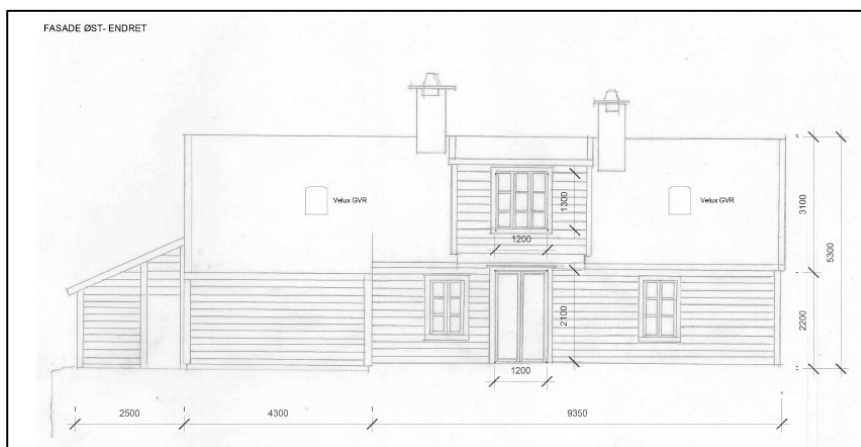
Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Omsøkte bygg er ei lemstove som ligg i klyngetunet på Isdal. Klyngetunet er eitt av få klyngetun som ligg att i Hordaland etter dei store utskiftingane kring hundreårskiftet. Tunet er ikkje freda, men har høg kulturminneverdi. Våningshuset på gbnr 185/5 er ei klassisk lemstove og det er viktig at den gamle lemstova vert sett i stand etter antikvariske prinsipp.

Kommunen legg Hordaland fylkeskommune si uttale til grunn og gjev løyve til omsøkt tiltak på vilkår av at det i endra fasade mot aust vert sett inn dør som er meir i samsvar med utforminga av vindauga i fasaden

og utforminga av bygget generelt. Oppdaterte teikningar som viser innsetting av dør i samsvar med Hordaland fylkeskommune si uttale, skal liggja føre før det vert gjeve ferdigattest.



### Ansvar som sjølvbyggjar

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil verta 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. 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 arealføremålet LNF for endring av fasadar, isolering, ny taktekking, riving av eksisterande tilbygg og oppføring av nytt tilbygg til bustad på gbnr 185/5 slik det er søkt om og på dei vilkår som går fram av byggjeløyvet.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til endring av fasadar, isolering, ny taktekking, riving av eksisterande tilbygg og oppføring av nytt tilbygg til bustad på gbnr 185/5 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.12.2018, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Dør i fasade mot aust skal ha ei utforming i samsvar med Hordaland fylkeskommune si uttale.
3. Tiltakshavar Aina Isdal Haugland vert godkjend som sjølvbyggjar for alle funksjonar og ansvar i tiltaket, jf. SAK § 6-8.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Oppdaterte teikningar for ny fasade aust som viser utforming av dør i samsvar med uttale frå Hordaland fylkeskommune.

### 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.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/1192**

### **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

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Kopi til:**

Aina Isdal Haugland

Radøyvegen 2610 5937

BØVÅGEN

### **Mottakarar:**

Aina Isdal Haugland

Radøyvegen 2610 5937

BØVÅGEN