



Petter Berge
Fanahammeren 61 A
5244 FANA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1659 - 19/23212

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

Dato:
13.08.2019

Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 235/2 Heltveit

Administrativt vedtak. Saknr: 445/19

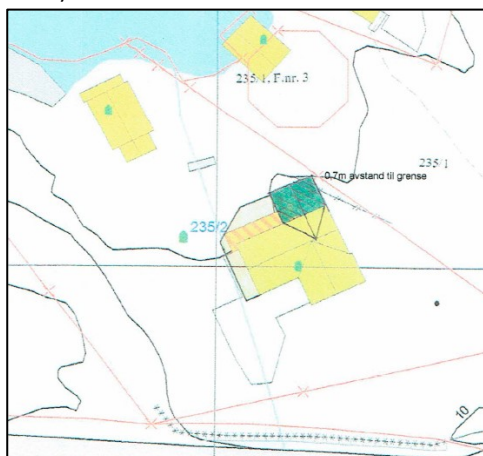
Tiltakshavar: Petter Berge
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4.

Tiltak

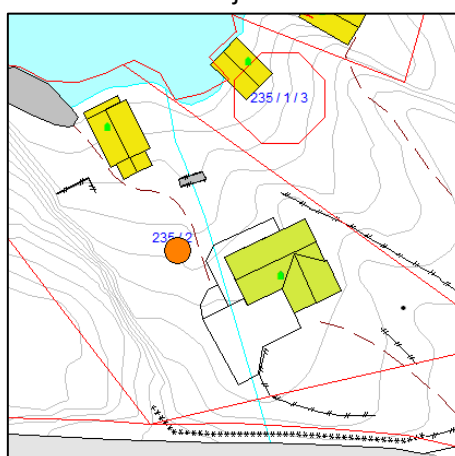
Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbustad og utviding av terrasse på gbnr 235/2. Tilbygget går over ein etasje og har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 17 m² medan terrassen vert utvida frå 12 m² til 18,8 m². Samla bruksareal for bygget er oppgitt til 126,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 7,8 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8. Det vert elles vist til søknad mottatt 03.06.2019 med tilleggsdokumentasjon mottatt 12.08.2019.

Omsøkt tiltak



Eksisterende situasjon



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.06.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker, med fråtrekk frå den tid det har tatt å henta inn tilleggsdokumentasjon.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket er i strid med arealføremålet og plan- og bygningslova § 1-8, og krev at det vert gitt dispensasjon for desse forholda.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Utvidelse av hytte i LNF område.

Det søkes dispensasjon om utvidelse av hytte med 17kvm i LNF sone 2 område. Tilbygget er ikke til sjenanse for omkring liggende gårder, hytter, naust eller tomter. Tilbygget er i god avstand fra andre bygninger og vil heller ikke gi store endringer på terrenget. Det er i området rundt hytta tidligere skilt ut tomter fra LNF-området hvor det er gitt ny bruksendring til hyttetomter. Tiltaket er innenfor 120 kvm i henhold til arealplan for området. Utvidelsen av hytten er heller ikke til hinder for beitende dyr i området eller tilkomst til beiter.

2. Utvidelse av hytte innenfor 100 metergrensen.

Oppføring av nybygg vil ikke påvirke eller være til hinder for ferdsel i strandsone da eksisterende hytte ligger tilbaketrukket på tomt som vist på situasjonsplan D-1. Det vil heller ikke gi redusert mulighet for fiske, tur eller annen aktivitet i strandsonen utover de muligheter som er tilstede i dag.

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 sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland 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 mottatt 12.08.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 0,7 meter. Eigar av gnr. 235/1 har i dokument datert 09.03.2018 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 0,7 meter frå nabogrensa. Tilbygget skal plasserast på same kotehøgda som fritidsbustaden. Mønehøgda er oppgitt til 4,14 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen har privat vassforsyning og avløpsløyning. Omsøkt tiltak medfører inga endring av eksisterande situasjon.

Tilkømt, avkøyrsløp og parkering

Omsøkt tiltak medfører inga endring av eksisterande situasjon.

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 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 samanheng 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 verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Administrasjonen si vurdering er at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. I vurderinga har administrasjonen særleg lagt vekt på at det omsøkte tiltaket gjeld oppføring av mindre tilbygg til eksisterande fritidsbustad, at tiltaket er godt tilpassa eksisterande bygningsmasse og at tiltaket fell inn under vilkåra som er sett til tiltak som det kan gjevast dispensasjon for på eksisterande fritidseigedomar i LNF-områda, jf punkt 4.7 i føresegnene til kommunedelplanen, med unnatak av samla bruksareal som er litt over tilrådd areal på 120 m².

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 friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsøkte tiltak vil medføre at bygget kjem 3,8 meter nærare sjø enn eksisterande bygg. Administrasjonen vurderer likevel 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 er eit mindre tilbygg som skal etablerast på bygd eigedom og at arealet allereie er bygd ut med fritidsbustad og naust slik at tiltaket ikkje vil medføre ei ytterlegare privatisering av området eller ulemper i forhold til allmenne interesser. Tilbygget har ei tilfredsstillande utforming både i forhold til eksisterande bygg og omgjevnadar.

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 vurdert å vera i overvekt. Vilkåra for å gje dispensasjon er stetta. Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

Plassering

Krav til avstand mellom byggverk og nabogrensa følgjer av § 29-4 i plan- og bygningslova og skal som hovudregel ikkje vera under 4 meter. Kommunen kan likevel godkjenna at byggverk vert plassert nærmare nabogrensa når eigar av naboeigedom har gitt skriftleg samtykke, jf pbl § 29-4 bokstav b).

Avstandsregelen i pbl § 29-4 skal i hovudsak ivareta omsynet til brannvern og trongen for å sikra lys, luft og ein viss avstand mellom bygg.

Eigedomen gbnr 235/1 er ein større landbrukseigedomen. Avstand mellom omsøkt tiltak og grensa mot gbnr 235/1 er oppgitt til 0,7 meter. Kommunen vurderer i dette tilfelle å kunne godkjenna plasseringa slik det er søkt. Det er i vurderinga lagt vekt på at grunneigar har gitt skriftleg samtykke og at avstand til naust på naboeigedomen er større enn 8 meter slik at brannvernomsyn og andre omsyn som regelen skal ivareta er stetta.

Plasseringa av tiltaket vert godkjend den går fram av situasjonsplanen.

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

Privatrettslege tilhøve

Nødvendige privatrettslege forhold synast stetta gjennom nabo sitt samtykke til plassering av tiltaket.

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. 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 plan- og bygningslova § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) og §1-8 (byggjeforbodet i strandsona) for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gbnr. 235/2 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gbnr 235/2 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 12.08.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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.: 19/1659

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:

Katem Byggtjenester AS
Petter Berge

Råtun 45C 5239
Fanhammeren 61 5244
A

RÅDAL
FANA

Mottakarar:

Petter Berge

Fanhammeren 61 A 5244

FANA