



Kari Solberg
Myrdalsveien 38
5131 NYBORG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1938 - 19/26543

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
16.09.2019

Dispensasjon og løyve til tilbygg til eksisterande fritidsbustad - gbnr 203/41 Fyllingen

Administrativt vedtak. Saknr: 493/19

Tiltakshavar: Kari Solberg

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4 og § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om tilbygg til eksisterande fritidsbustad, eksisterande inngangsparti vert kledd igjen og inngår som vindfang til fritidsbustaden. Tilbygg og vindfang er opplyst å vere på om lag 11 m² bygd areal (BYA) som gir ei samla BYA for fritidsbustad på om lag 69 m².

Tilbygg er plassert med ein avstand i frå offentleg veg på om lag 16 meter i frå midtveg, og minsteavstand for eksisterande fritidsbustad og midtveg er 8 meter. For fylkesveg 391 er byggjegrænse 15 meter berekna frå vegmidte, og det er søkt dispensasjon i frå dette forholdet. Vidare er det søkt dispensasjon i frå LNF-føremålet i kommuneplana sin arealdel.

Det vert elles vist til søknad motteken .

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Byggjegrænse mot veg

Det er søkt om dispensasjon i frå byggjegrænse mot fylkesveg 391. Byggjegrænse for denne vegen er 15 meter i frå midtveg og i gjelande kommuneplan føresegn 1.6 er det kommunen som skal handsame desse. Søknaden er sendt til uttale hos Statens vegvesen, sjå avsnitt «Uttale frå anna styresmakt».

Vår vurdering:

Utifrå innsendte situasjonskart er omsøkte tiltak plassert med ei minsteavstand i frå vegmidte på 16 meter. Sjølv om eksisterande fritidsbustad har ei minsteavstand på 8 meter i frå midtveg, er omsøkte tilbygg plassert utafor byggjegrænse og det er difor ikkje naudsynt å søkje dispensasjon i frå dette forholdet. Vi ber likevel om at De gjer Dykk kjent med uttalen i frå Statens Vegvesen.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføre målet LNF i kommuneplana sin arealdel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Ein søker dispensasjon for eigarar og tiltakshavar som er Kari Solberg. Dagens bygg er ein relativt liten fritidsbustad på kun 39,8m² BRA der det ikkje er eige soverom.

Søknaden her gjelde etablering av tilbygg på kun 11,6m² BRA for å få etablert soverom.

Resten av planløyising vert uforandra med unntak av eit mindre takoverbygg på inngangspartiet som vert bygd inn som vindfang.

Eigedomane det er tale om ligg i Fyllingen på Hjelmås, vist på kartutsnitt til venstre.

Eigedommen har status som LNFR området i kommuneplanen og det må søkast dispensasjon frå arealformålet for gjennomføring av tiltaket.

Dispensasjon frå rettsverkand av kommuneplanen for tilbygg til fritidsbustad.

Hytta som står der i dag har ikkje soverom pr. i dag, noko som er ein dårlig situasjon. Formålet med tiltaket er enkelt og greitt etablering av soverom slik at ein slepp sova i stovedelen av hytta.

I og med at fritidsbustaden allereie er i bruk vil dette ikkje bidra til ytterlegare trafikk eller privatisering av området utover det som allereie er. Ein marginal auke i areal aukar ikkje bruken men hevar HMS forholda for brukarane betydeleg. I den grad bruken skulle auka anser me det som lite betydelig sett opp mot den store kvalitetsmessige forbetringa brukarane får. Me vil nesten gå så langt som å seie at separat soverom er ein føresetnad for at bygningen skal kunne brukast på ein forsvarlig måte, særleg med tanke på at stova kun er 18m².

Som situasjonsplan syner vert tilbygget lagt mot vest, på eit flat området i bakkant av hytta mot stigande terreng / støttemur. Dette er ein del av eigedomen som uansett er privatisert og tatt i bruk, og tiltaket vil ikkje hindra tilgang til naturområder eller bidra til nedbygging av landbruket på nokon måte.

Bilde til venstre viser eigedomen sett ovanfrå, tilbygg er tenkt mot vest på det flate området som ei forlenging av taket mot støttemuren.

Så langt me kan sjå vil ikkje denne særskilde saka skapa presedens.

Arealet på eigedomen er relativt lite, og hytta som heilhet etter tiltak er også beskjedent i storleik slik at utnyttinga likevel er lav etter gjennomført tiltak.

Hensynet til dei formåla bestemmelsen er sett til å ivareta vert etter vår vurdering ikkje berømt av dette, og ingen landbruksareal vert nedbygd eller påverka av tiltaket.

Oppsummering

Tiltaket er lite i omfang men bidreg til ei stor kvalitetsmessig heving for brukarane ved å få etablert separat soverom i hytta. Utnyttingsgraden er låg sjølv etter gjennomføring av tiltak, og tiltaket endrar ikkje på bruken av eigedomen.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak reglane vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statens Vegvesen den 03.09.2019:

Kva saka gjeld:

Det er søkt om eit tilbygg på 11 m² på nordsida av eksisterande fritidsbustad på gnr. 203 bnr. 41 i Lindås kommune. Tilbygget skal innreist til soverom.

Eigedomen er uregulert og avsett til LNF-spreidd jf. arealdelen av kommuneplan for Lindås.

Uttale:

Arealdelen av kommuneplan for Lindås har eigne føresegner om byggjegrænse langs veg jf. 1. *Generelle føresegner og retningslinjer. Pkt. 1.6.* Kommunen har vedtatt ei byggjegrænse langs vegen på 15 m.

Det kjem av veglova § 34 at «*Når byggverk eller anna innretning som nemnd i §§ 30 eller 32, heilt eller delvis ligg eller er plassert i strid med denne lova eller med føresegner gitt i denne lova, må byggverket eller innreiinga ikkje utan særskild løyve på nokon måte endrast slik at byggverket eller innretninga vert meir i strid med lova*». Det vil seie at tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse sjølv om omsøkte tilbygg ligg utanfor byggjegrænse.

Fylkesvegen er svært smal og har dårleg standard på denne strekninga. På sikt kan det vere aktuelt å utbetre strekninga og rette ut kurver. Fartsgrensa på staden er 50 km/t, og har låg årsdøgertrafikk på 200 køyretøy. Det er ikkje registrert støy jf. våre støyvarslingskart.

Fritidsbustaden ligg i dag 8 meter frå vegmidte. Vi rår til vanleg i frå å etablere tiltak nærare enn 15 meter frå vegmidte. Dette er på grunn av ulempene det medfører å bygge nær vegen. Omsøkt tilbygg ligg på vestsida av bygget, vekk frå fylkesvegen.

Etter ei samla vurdering av tilhøva på staden har vi ikkje vesentlege merknader til omsøkte tiltak.

Tiltakshavar 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 vert dispensert 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 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 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.

LNF-Føremålet:

Formålet skal ivareta interessa knytt til landbruk, natur og friluftsliv, og det er kun opna opp for at ein kan byggje tiltak knytt til desse føremåla.

I vår vurdering har vi lagt vekt på at dette gjeld tilbygg til eksisterande fritidsbustad, og er av begrensa storleik.

Det er ikkje registrerte kulturinteressa på eigedommen og arealet er i NIBIO sin kartbase registrert som «anna markslag».

Vår vurdering er den at tiltaket ikkje vesentleg sett LNF-føremålet til side i denne saka og at det kan opnast opp for dispensasjon for tilbygg på 11 m²

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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.

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 LNF-føremålet i kommuneplana sin arealdel for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.02.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

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

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.: «ArkivSakID»

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 klagt 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

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Kari Solberg

Myrdalsveien 38 5131

NYBORG