



Aksel og Tove Valen
Valagjerdet 15
5355 KNARREVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/5926 - 14/24888

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
06.11.2014

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 81/10 Risa

Administrativt vedtak. Saknr: 348/14

Tiltakshavar: Aksel Valen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbustad med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 49 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 1,05 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersgrensa langs sjøen, jf. pbl. § 1-8. Det vert elles vist til søknad motteken 28.07.2014 og supplert 19.08.2014 og 05.09.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til tiltakshavar ved brev av 15.08.2014 og 02.09.2014, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Nabovarsling i samsvar med pbl § 21-3.
2. Situasjonsskart med målsett tiltak og avstand til nabogrense.
3. Planteikning med rominndeling, vindauge og dører.
4. Målsette fasadeikningar med kotehøgde for møne, og utgreiing for kva materiale tilbygget er tenkt utført i.
5. Målsett snitteikning.
6. Dispensasjonssøknad med grunngjeving.



Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 19.08.2014 og 05.09.2014.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.09.2014. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Planstatus

Eigedommen ligg innanfor planområdet for «Kommunedelplan for Lindåsosane». Inntil denne planen vert vedteken, er det «Kommuneplan for Lindås kommune 2003-2014» som er gjeldande plan for eigedommen.

Eigedomen ligg innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbusetnad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl §1-8, som gjeld byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Hytten som står oppført på eiendommen er bygget i 1972 og er på 39 m2, for å få denne oppgradert til dagens normalstandard og krav til komfort er tilbygg nødvendig.

Da Risøy Strandplan ble godkjent av fylkesmannen datert 08.12.76 ble ikkje Gnr 81, bnr 9 og 10 inkludert i planen da disse bruksnumrene allerede hadde fått dispensasjon til å bygge i 1971. Eiendommene er fullverdig medlem av Risøy Hyttelag og har like rettigheter i tilstøtende hovedbruk som øvrige hytter i området (tinglyst på gbnr 81/2). Det vil således være naturlig å se området under ett og behandle omsøkte tomter på linje med vilkår for Risøy Strandplan.

Tilbygget berører ikke strandlinjen og vil ikke være til sjenanse for noen av de andre hytteeierne i Risasjøen hyttelag.»

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland for uttale. Det er ikkje motteken uttale.

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 motteken 19.08.2014.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 11 meter. Det er søkt om topp golv på same kote som eksisterande bygning, og mønehøgde på kote ca. + 7,5 meter.

Terrenghandsaming

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 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.

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 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedommen ligg innanfor det som i arealplanen er avsett til føremål fritidsbustad, og at det omsøkte tiltaket gjeld ein eksisterer fritidsbustad her. Det er også vektlagt at dette er eit mindre tiltak på ein frittliggjande tomt som ligg i forlenginga av eit eksisterande regulert hyttefelt. Det omsøkte tiltaket vil føre med seg små terrengingrep, og vil ikkje endre området karakter i vesentleg grad, sett både frå sjøen og frå land.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl §1-8, byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande 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 i Hordaland. Kommunen finn ikkje 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, byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjøen, for oppføring av tilbygg til fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan innsendt 19.08.2014 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

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.

Før det kan reisas 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.: **14/5926**

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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

ending, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast 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 tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

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 avkøyrsløse.
3. Avkøyrsløse til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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
9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggeforbod i strandsone, pbl § 1-8	1	Kr 8 500,-
10.3.1	Basisgebyr	1	Kr 6 200,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 14 700,-

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 grunnigjeven.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen

Mottakrar:

Aksel og Tove Valen

Valagjerdet 15

5355

KNARREVIK