



Siv Monica Fanebust Miljeteig
Prestebrekka 30
5911 ALVERSUND

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2766 - 14/25469

Saksbehandlar:

Ingrid Bjørge Pedersen

Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:

05.12.2014

Dispensasjon for oppføring av carport og tilbygg fritidsbustad og løyve til etablering av carport på gbnr 106/8 Fanebust

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Siv Monica Fanebust Miljeteig

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av carport med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 15 m² og bygd areal (BYA) ca. 15 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå Pbl §11-6 vedkomande rettsverknad av kommuneplanens arealdel, samt pbl §1-8 vedkomande forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon i frå byggegrense mot offentleg veg. Dette gjeld for Fylkesveg 400, og søknaden er difor handsama av Statens Vegvesen.

Planstatus

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

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl§ 11-6 og pbl§1-8, vedkomande LNF-formål i kommuneplanen og byggeforbud innafor 100-metersbelte mot sjø.

Administrasjonen presiser at dette dispensasjonsvedtaket gjeld for både carport saksnummer 14/2766 og for tilbygg fritidsbustad saksnummer 14/2751. Tilbygget er etter Plan- og bygningslova § 20-2 behandla i eiga vedtak.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving: I dispensasjonssøknad er det vektlagt tilbyggets storleik som er opplyst til å vere 15 m² for carport og 44,8 for tilbygg fritidsbustad. Ansvarleg søker syner til pkt. 5.7 i kommuneplanen vedkomande kommunens tilgang til å gje dispensasjon for «mindre tiltak» etter pbl § 20-2 a. Vidare syner søker til kriteriene lagt til grunn i pkt 5.7 vedkomande maks BYA krav 20 % og krav til uteopphaldsareal for tomte på 200 m². Dette gjeld søknad om dispensasjon frå pbl § 11-6 vedkomande rettsverknad av kommuneplanens arealdel.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon i frå pbl § 1-8 vedkomande Forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag. Ansvarleg søker vurderer tiltakets art slik at det ikkje vil få innverknad på allmenna si ferdsel langs kysten. Vidare vurderer søker tiltakenes storleik slik at de ikkje ville vere synleg for de som ferdes langs sjøvegen. Tilslutt i dispensasjonssøknaden vert det opplyst at tiltakshaver vil med desse tiltaka få ei oppgradering av si fritidsbustad utan at dette endra formål eller bruk av bygget som ei fritidsbustad.

For vurdering av dispensasjonssøknaden sjå avsnitt «Vurdering»

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 06.02.2014.

På situasjonsplanen er ikkje minsteavstand til nabogrensa opplyst. Men da dette er ei romslig tomt, og tiltaket er plassert med god avstand i frå nabogrensa er det ikkje, slik administrasjonen vurderer det naudsynt å opplyse om dette.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 24,54 meter. I kommuneplanen er byggegrensa mot fylkesveg 400 (og dei fleste andre fylkesveger) sett til 15 m frå vegmidt. Vegstyresmakta har i brev datert 02.12.2014 ingen merknader til søknaden.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 5,7.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering og avkjørsle.

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 samheng 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 det i kommuneplanen er gjort ei interessevurdering på mindre tiltak på fritidsbustader i LNF-området jf. Pkt. 5.7 i kommuneplanens arealdel. Der det er opna opp for at administrasjonen kan gi dispensasjon dersom regionale omsyn og omsyna til helse, miljø, tryggleig og tilgjenge er ivaretatt. Med dette til grunn har administrasjonen i denne saka vurdert om pkt. 5,7 kan nyttast for de omsøkte tiltaka, og om det likevel er tungtveiande grunner for å avslå søknad om dispensasjon.

Det er i denne saka søkt om ei carport på 15 m2 og eit tilbygg på 44,8 m2. Begge tiltaka vurderes som mindre tiltak på bebygga eigedom. Det er i søknad opplyst at tomta er på totalt 57 mål, kravet til uteoppfallsareal er difor med god margin oppretthald. Bebyggelse på tomta er konsentrert i østre del av tomta, og plassert hensiktsmessig i forhold til stikkveg inn på tomta. Tomta fremstår i samsvar med dens bruk som ei fritidsbustad og det er administrasjonens vurdering at omsøkte tiltak ikkje vil forandre på dette. Tomta er kun delvis synlig frå sjøen da den ligg omkrinsa av skog. Dette gjeld særleg for omsøkte carport.

Det er administrasjonen si vurdering at tiltakshaver ved kun mindre tiltak vil få ei langt meir nyttbar fritidsbustad utan at den fremstår eller legges til rette for å endre den til ei heilårsbustad. Dette gjeld også carport som er ei god løysing for denne tomta.

Sjøområdet er primært regulert til naustområdet, og er fullt ut nytta til dette formålet med tradisjonell naustbebyggelse. Det er tatt hensyn til allmenn ferdsel i og langs sjø i området ved etablering av ei større kai, dette gir litt større fleksibilitet når det gjeld mindre tiltak innafor byggegrense mot sjø.

Administrasjonen vurderer det slik at det er mogeleg å dispensere mot byggegrense mot sjø i denne saka utan at det kjem i konflikt med strandsoneverdiene i dette området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 vedkomande rettsverksem av kommuneplanens arealdel og § 1-8 vedkomande forbod mot tiltak langs sjø.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 Plan- og bygningslova § 11-6 og § 1-8 for oppføring av carport og tilbygg bustad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av carport på 15 m2 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.02.2014 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.

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, ver venleg og referer til saknr.: 14/2766

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 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 endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. 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 søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

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

1. 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 |
|---------|------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| C.4.1 | Dispensasjon frå ei enkel føresegn gitt i eller i medhald av Pbl | 2 | 15.800 |
| C.5.1.a | Tibbygg, BRA/BYA < 50 m2 | 1 | 6.500 |
| | | | |
| | Totalt gebyr å betala | | 22.300 |

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 grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkoconsult AS

Postboks 103
Fosse Senter

5291

VALESTRANDSFOSSEN

Mottakarar:

Siv Monica Fanebust Miljeteig

Prestebrekka 30 5911

ALVERSUND