



Stian Haukås
Seimstranda 564
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1660 - 14/27460

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
10.12.2014

Dispensasjon og løyve til tiltak - gbnr 177/29 Nesse - tilbygg til bustad

Administrativt vedtak:

Vedtak 1

Med heimel i plan- og bygningslova §19-1 jf § 19-2 og grunngjeving i saksvurderinga vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (kommuneplanen) og pbl §1-8 (forbod mot bygging i strandsona).

Vedtak 2

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg til Bustad. Løyvet omfattar delvis innbygging av ein altan, full innbygging av ein altan og oppføring av ny tilkomst-/rømmingsaltan med levegg.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonsplan og teikningar mottekne 01.10.2014.
2. Det vert gjort unntak frå krav om ansvarsrett og kontroll, fordi kvar del av tiltaket har avgrensa storleik og liten teknisk vanskegrad (Pbl §23-1, siste ledd).
3. Tiltakshavar skal sjå til at arbeida er gjennomført i samsvar med gjeldande lov og regelverk. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet.
4. Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilgjengeleg på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
5. Byggesaka skal avsluttast med ferdigattest, eventuelt kan det søkast om mellombels bruksløyve for delar av tiltaket, jf pbl § 21-10

Løyve til tiltak er gjeve i medhald av plan- og bygningslova og gjev ikkje utan vidare rett til å bygga i høve til

anna lovverk eller privatrettslege forhold, jf pbl § 21-6.

Søknaden gjeld

delvis innbygging av ein overbygd altan (3,5 m²), full innbygging av ein overbygd altan (6 m²) og oppføring av ny tilkomst-/rømmingsaltan (39 m²) med levegg. Det skal også utførast mindre fasadeendringar med etterisolering og skifting av vindauge og kledning. Dette kjem inn under vedlikehald.

Søknaden er sendt inn som søknad utan ansvar kontroll etter PBL § 20-2. Kvart tilbygg for seg oppfyller krava til slik søknad. Men til saman vert arealgrensa på 50 m² overskriden. Søknaden vert difor handsama som søknad etter pbl § 20-1, med fritak frå ansvar og kontroll etter (Pbl §23-1, siste ledd).

Planstatus

Bustadeigedommen ligg i LNFR-område og i strandsona (20 m frå sjø). Saka må difor handsamast som dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen og forbodet mot bygging i 100-metersbeltet.

Forholdet til naboar:

Eigarane av naboeigedommane er varsla. Det er ikkje registrert merknader til søknaden. Ein av naboane har gjeve skriftleg samtykke til bygging nærare enn 4 m frå tomtegrensa.

Forholdet til andre styresmakter:

Dispensasjonssøknaden har vore på høyring hjå kommunale og regionale planstyresmakter, utan at det har komme merknader. Vedtaket vert sendt fylkesmannen og fylkeskommunen for klagevurdering

Vurdering:

Moment som talar mot godkjenning:

- Den vedtekne arealbruken i kommunedelplanen, som er LNFR.
- Eigedommen ligg i 100-metersbeltet
- Dispensasjonar kan i mange saker føra til uheldig presedens

Moment som talar for å godkjenna søknaden:

- Tiltaket er på ein "eigedom som er bygd på", som tidlegare inngjekk i kommuneplanen som byggeområde etter § 3.1 i føresegnene til kommuneplanen.
- At det gjeld ein eksisterande bustad gjer at tiltaket ikkje vil få vesentleg innverknad på allmenn bruk av sjø og strandsona.
- Retningslinjene til kommuneplanen sin arealdel opnar for dispensasjon for mindre tiltak på eksisterande bustadeigedom i LNFR.
- Tiltaket vil ikkje forstyrra landbruksdrifta, kulturlandskapet, naturmiljøet eller andreinteresser som kommuneplanen er meint å ivareta.
- Trongen for opprusting av bygningen

Konklusjon

Administrasjonen har drøfta saka og finn at godkjenning av søknaden ikkje vil få vesentlege arealmessige følgjer, og at godkjenning av søknaden ikkje vil skapa uheldig presedens eller på annan måte svekka arealdelen som styringsreiskap. Etter ei samla vurdering kjem administrasjonen til at fordelene er større enn ulempene, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Klage

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentlig forvaltning. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ønsker. Klagen skal grunngjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.

Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Søknadspliktige tiltak		Gebyr	
Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggeforbod i strandsone, Pbl § 1-8	1	Kr 8 500,-
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	1	Kr 8 500,-
10.3.1	Basisgebyr tilbygg	1	Kr 6 200,-
Totalt gebyr å betala			Kr 23 200,-

Når særlege grunnar ligg føre kan det søkjast om redusert gebyr, jf. *Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningstjeneste (Gebyrregulativ for 2014) § 4.12*

Gebyret skal vera betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan settast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage over gebyr

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

Knut Bjørnevoll
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hordaland fylkeskommune
Fylkesmannen i Hordaland

Mottakarar:
Stian Haukås

Seimstranda 564 5912

SEIM