



Per Kristian Teige  
Kloppedalsveien 59  
5221 NESTTUN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/1900 - 14/6928

Saksbehandlar:  
Nina Bakanova  
Nina.Bakanova@lindas.kommune.no

Dato:  
25.03.2014

## Dispensasjon og løyve til tiltak - etablering av tilbygg til hytte Gbnr 40/64 Hodneland

**Administrativt vedtak. Saknr: 40/14**

### Omsøkte tiltak

Per Kristian Teige har i søknad motteke her 31.01.2014 og 25.03.2014 søkt om løyve og dispensasjon frå byggjeforbodet mot sjø for etablering av tilbygg til hytte på gbnr 40/64.

### Plan og lovgrunnlag

Den omsøkte parsellen ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til fritidsbusetnad. Tiltaket er plassert i strid med byggegrensa mot sjø i kommuneplanens arealdel.

### Nabomerknader

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

### Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

### Veg og tilkomst

Ingen endring

### Plassering og høgdeplassering

Høgdeplasseringa vert godkjent som omsøkt i forhold til eksisterande hytte, jf pbl § 29-4 første ledd.



Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 3, jf standarden "Plassering og beliggenhetskroll".

Tiltaket si plassering skal koordinatutrekna, før utsetting av hushjørner på tomta.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

### **Vatn- og avlaup**

Ingen endring

### **Høyringsfråsegner**

I skriv til kommunane i Hordaland, datert 31.01.2012, viser Fylkesmann følgjande:

Dei sakene som kommunen ikkje sender til høring til Fylkesmannen, må i alle fall innfri følgjande krav:

- Tiltaka må ikkje hindre allmenn ferdsel, ikkje vere på, eller ha verknad for dyrka mark, ikkje føre til større endringar i terreng og landskap eller vere skjemmande i naturen. Tiltaket må vere vurdert etter naturmangfaldslova og ikkje vere i strid med denne. Dette er grunnleggjande omsyn som Fylkesmannen ivaretek. Det må ikkje vere tvil om at desse krava er innfridde.
- Det må vere mindre tiltak som m.a. ikkje gir fleire bueningar.

Då tiltaket er tilsvarande ovannemnde vilkåra, vart saka ikkje sendt på høyring til planstyremakter på fylkesnivå.

### **Vurdering:**

#### **Lovgrunnlaget**

I § 19-2 i plan- og bygningslova, *Søknad om dispensasjon*, heiter det m.a.: Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet bak regelen det vert søkt dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom det statlege eller regionale mynde har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå.

Søkjar skriv:

### Begrunnelse:

Jeg ønsker å lage et lite tilbygg på 18m<sup>2</sup> til min eksisterende hytte på ca 74 m<sup>2</sup>, for å få en mer formålstjenlig planløsning innvendig. Hytten er opprinnelig fra rundt 1965 og en oppdatering er etter hvert svært påkrevd.

Tilbygget forandrer ingen funksjoner i hytten og tilfører heller ikke noen nye. Tilbygget er lagt på baksiden av hytten og vil ikke kunne synes fra sjø fra noen vinkler. Tilbygget er laget i samme stil som resten av hytten og glir fint inn i det omkringliggende miljø.

Tilbygget vil ikke på noen måte påvirke eller endre forhold som ferdsel, miljø eller lignende saker.

Denne dispensasjons søknaden nabovarsels ihh til gjeldende regler. De samme naboer har tidligere mottatt beskrivelse av tiltaket. Ny nabovarsel ang. dispensasjonen sendes til de samme naboer.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona, pbl § 1-8

### **1. Forbod mot bygging i strandsona, jf pbl § 11-6.**

I kommuneplanen er det fastsett særskilt byggjegrænse mot sjø for dette området. Grensa går ca. 50 m frå stranda på den aktuelle staden. Det omsøkte tiltaket vil koma i strid med byggjegrænsa mot sjø. Omsyna bak det generelle byggeforbodet er å ivareta strandsona til bruk for ålmenta. Tilbygg skal oppførast på baksida av hytte. Tiltaket vert ikkje godt synleg frå sjø og gir ikkje ein stor påverknad på landskap og visuelle oppfatningar av området. Ein ny oppført tilbygg på baksida av hytta vil ikkje dominere i terreng eller blant eksisterande busetnad. Graden av privatisering av eigedommen endrast ikkje nemneverdig. Ein kan såleis ikkje sjå at omsyna bak byggeforbodet i strandsona råkast ved å gi dispensasjon i denne samanheng, og det må kunne gjevast dispensasjon.

### **Samla konklusjon**

Administrasjonen finn ikkje at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon i dette høvet.

Dispensasjon vil ikkje ha konsekvensar for verdiar kommuneplanen er meint å ta vare på.

### **Vidare saksgang**

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regional utvikling ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

### **Vedtak 1**

Rådmannen gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i funksjonell strandsone (pbl § 11-6), for oppretting av tilbygg til hytte på Gbnr 40/64 .

### **Vedtak 2**

Rådmannen gjev løyve til etablering av tilbygg til hytte på Gbnr 40/64 i samsvar med teikningar, kart og skildring mottatt 22.03.2014, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

Det er tiltakshavar sitt fulle ansvar at arbeida vert utført i samsvar med plan- og bygningslova og at forskrifter til lova vert følgt. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Løyve og dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9.

### Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ for 2014.

Skildring	Antal	Beløp
C.4.1 Dispensasjon frå enkel føresegn gitt i medhald av Pbl		7.900,-
C.5.1.a Tilbygg, BRA/BYA < 50 m <sup>2</sup>		6.500,-
C.1.1 Bruk av kartbasis		500,-
Totalt gebyr å betala		14.900,-

### Klagerett:

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

### Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Siril Therese Sylta  
konst. fagleiar

Nina Bakanova  
sekretær

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Fylkesmannen i Hordaland  
Hordaland Fylkeskommune