



Svein Børtveit  
Juvikstølen 56  
5916 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/2817 - 15/33188

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

Dato:  
28.10.2015

## Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til einebustad - gbnr 185/141 Isdal

### Administrativt vedtak. Saknr: 472/15

**Tiltakshavar:** Svein Børtveit  
**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 einebustad. Tilbygget har bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 4,6 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 4,6 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad for heile eigedomen er opplyst til 13,48 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon for å utvide bustad utan at det ligg føre gyldig reguleringsplan, då den eksisterande reguleringsplanen manglar utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.07.2015.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 17.07.2015 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Isdal og Gjervik Ytre blad II, med planid 1263-08051965, og er definert som bustadføremaal. Eigedomen ligg også innanfor område for det som i kommuneplanen for Knarvik-Alversund er definert som bustadføremaal. Det går fram av kommuneplanen at denne gjeld framfor reguleringsplanen.

Verken reguleringsplanen eller kommunedelplanen for Knarvik-Alversund inneheld informasjon om tillate grad av utnytting.



## **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå kravet om utarbeiding av ny reguleringsplan, då den gjeldande planen manglar informasjon om utnyttingsgrad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

I møte med byggesaksavdelinga i april blei det opplyst at det må søkjast om dispensasjon for ytnyttingsgrad av tomte (BYA). I den samanheng blei det vist til eit skriv «Planjuss nr 1/2012, side 18», som eg fekk kopi av. Der heiter det bl.a.:

*«... dersom en forenklet reguleringsplan bare angir reguleringsformålet, ..., uten at graden av utnytting er fastsatt, så er det ingen reguleringsplan i plan- og bygningslovens forstand. ... Planen er dermed å betrakte som ugyldig.»*

Her må det altså søkjast om dispensasjon for utnyttingsgrad i ein plan som ikkje har oppgitt utnyttingsgrad (!), og som heller ikkje er gyldig. Etter mi oppfatning, verkar dette ganske absurd. Men dersom det er slik det skal vere, så søkjer eg hermed om det. Utvidinga er på 4,6 m<sup>2</sup>, og BYA er 13 % både før og etter utbygging.

I eit seinare møte med byggesaksavdelinga, 30.06.15, blei det opplyst at det må søkjast om dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik – Alversund punkt 2.3. Der heiter det: «*I byggeområda skal det liggje føre ein godkjend reguleringsplan før tiltak etter pbl §§ 81, 86 a, 86 b og 93 kan finna stad....*»

Sidan reguleringsplanen er ugyldig, søkjer eg då følgjeleg om dispensasjon til å utvide huset med 4,6 m<sup>2</sup> utan at godkjend reguleringsplan ligg føre.

## **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

## **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplanen som kom inn 17.07.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense ikkje vist, men i søknadsskjema er det opplyst at denne er 5 meter. Det går fram av teikningsmaterialet at tilbygget ikkje kjem nærmare nabogrense enn det eksisterande bygget.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 30 meter.

Det er søkt om topp golv på same kote som for det eksisterande bygget.

### **Terrenghandsaming**

Teikningar viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn 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.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

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 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.

Omsynet bak regelen om utnyttingsgrad er mellom anna å styre kor tett det skal byggast i eit område, sikre heilskap, regulere forholdet mellom bebygd og ubebygd areal, lys og luft, samt ivareta omsynet til landskapskvalitetar og visuelle fjernverknader.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tilbygget fører til ein særst liten auke i den totale utnyttinga av eigeidomen, sett saman med at utnyttinga kjem godt under utnyttinga i det som er vanleg i reguleringsplanar i same område, samt i kommuneplanen. Vi kan heller ikkje sjå at tilbygget

med den plasseringa det er gitt vil vere i strid med omsynet for sikre lys og luft i området, eller at tiltaket vil endre landskapskvalitetar eller visuelle fjernverknader i vesentleg grad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan då den eksisterande planen, samt kommunedelplanen som i dette tilfellet gjeld framfor reguleringsplanen, manglar informasjon om utnyttingsgrad.

#### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 kravet om utarbeiding av reguleringsplan med utnyttingsgrad for oppføring av eit tilbygg.**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av eit tilbygg på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan innsendt 17.07.2015 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 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.: 15/2817

### **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 endring, 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:

- 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
6.1	Kartbasis	1 x 500,-	Kr 500,-
9.1.4	Dispensasjon som gjeld plankrav	1 x 8 400,-	Kr 8 400,-
10.3.1	Basisgebyr tilbygg	1 x 6 000,-	Kr 6 000,-
	75% gebyrreduksjon for dispensasjons- og byggesaksgebyr: 9.1.4 og 10.3.1	- 10 800,-	- Kr 10 800,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>Kr 4 100,-</b>

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

Det er gitt 75% gebyrreduksjon for dispensasjons- og byggesaksgebyr grunna fristoverskridinga, jf. Forskrift om byggesak (SAK) § 7-6. Tiltakshavar har søkt om bortfall av dispensasjonsgebyr. Vi kan ikkje sjå at det er grunnlag for å gi ytterlegare reduksjon i dispensasjonsgebyret.

### **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 grunnngjeven.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Kristin Nielsen  
rådgjevar

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

### **Kopi til:**

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen

### **Mottakarar:**

Svein Børtveit

Juvikstølen 56

5916

ISDALSTØ