



Stian Stall  
Stallavegen 146  
5993 OSTEREIDET

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/3900 - 16/1194

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
15.01.2016

## Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg gbnr 7/10 Stall

**Administrativt vedtak. Saknr: 032/16**

**Tiltakshavar:** Stian Stall  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Saksutgreiing:

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 24 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 27,3 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 11,63 % BYA. Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan. Det vert elles vist til søknad motteken 16.11.15 og supplert 14.01.16.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 15.12.15, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.01.16 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område som i kommuneplanens inndeling (KP) for 2011-2023 er definert som LNF-føremål. For bygging av tilbygg til bustadføremål må det liggje føre dispensasjon frå LNF-føremålet innan det kan gjevast byggeløyve. Det er i nemnde kommuneplan opna for at det kan gjevast dispensasjon for denne typen tiltak, jf. pkt. 5.6 i nemnde kommuneplan.

«Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m<sup>2</sup> på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafør grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart



større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikkje oversige 400 m<sup>2</sup>. Etter utbygging bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.»

Vidare ligg eigedomen i område som i kommuneplanen er definert som omsynsone fareområde for skred jf. pkt 7-3 i kommuneplan;

«Faresone skred markerer område som kan vera utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløyingsområde og utlaupsområde og om naudsynt skal det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a.»

Det aktuelle tiltaket er søknad om tiltak etter gammal pbl § 20-2 bokstav a, denne er ikkje omfatta av krav om rasvurdering i gjeldande kommuneplan sitt pkt. 7-3.

#### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande KP.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

#### Dispensasjonssøknad:

#### Søker om dispensasjon for bygging i LNF område på Stall - gnr 7, bnr 10.

Sak 15/3900-16/60

Søknad om dispensasjon gjelder:

- Dispensasjon fra PBL § 20-2 bokstav a, for bygging i LNF område på Stall , angitt i kommuneplanen sine vedtekter pkt 5.6 . Det er tidligere gitt dispensasjon for bygging av bolig,og vi søker nå om å få bygget et tilbygg til eksisterende enebolig.
- Se søknad mottatt hos dere 16.11.2015

#### 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. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.10.15.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 7,5 meter.

Avstand til vegmidte privat veg er opplyst å vere 19 meter. Tilbygget er underordna eksisterande einebustad på eigedomen jf. plan-, snitt- og fasadeteikningar

#### Vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

#### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

#### Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av tilbygg. Tiltaket er underordna eksisterande einebustad.

#### 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.

#### 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 rammes, 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 tiltaket er innanfor retningslinjer gjeve i KP pkt. 5.6 med omsyn til volum av tilbygget og grad av utnytting på eigedomen. Eigedomen har vore nytta til bustadføre mål sidan tidleg på 80-talet. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan. Kommunen finn at omsynet regelen skal ivareta ikkje vert sett vesentleg tilside som følgje av tiltaket.

#### Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillende 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 LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad.**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til einebustad på eigedom gbnr. 7/10. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.10.15 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.: 15/3900

#### 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 leggjast 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. De kan nytte vedlagd skjema for søknad om ferdigattest.

#### Gebyr

Søknad vert rekna som komplett 14.01.16, ved utrekning av gebyr vert gebyrsatsar gjeve i lokal forskrift – Gebyr- og betalingsatsar 2016 lagt til grunn jf. pkt. 4.2 i nemnde forskrift

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om Gebyr- og betalingsatsar 2016 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.1	Dispensasjon som gjeld arealformål LNF for mindre tiltak på bygd eigedom.	1*kr. 3.500,-	Kr. 3.500,-
10.3.1	Basisgebyr jf. pbl § 20-4 jf. SAK § 3-1 oppføring av tilbygg mindre enn 50m <sup>2</sup>	1*kr. 6.700,-	Kr. 6.700,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>Kr. 10.200,-</b>

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 grunnngjeven.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

#### Vedlegg:

5167n-soknad\_om\_ferdigattest

#### Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen

#### Mottakrar:

Stian Stall

Stallavegen 146

5993

OSTEREIDET