

**Lindås Kommune**  
Byggesaksavdelinga  
**Kvernhusmyrane 20**  
**5914 Isdalstø**

Bergen 31.03.2016

**Søknad om dispensasjon fra Kommuneplan Lindås Kommune 1.1, 2.20 og 2.21 samt Pbl § 1-8 vedr tiltak på Gnr 60 Bnr 15/16 Langenese i Lindås Kommune.**

På vegne av tiltakshaver Casper Hestness søkes det med dette om dispensasjon fra føresegn til k-plan § 1.1 / 2.20 / 2.21 samt plan og bygningsloven 1-8.

Det henvises til avholdt FHK 18.08.2015 med tilhørende referat.

Føresegn til KPL omhandler plankrav, maks størrelse/utnyttelse gesims og mønehøyde. § 1-8 i Pbl gjeld bygging i 100 meters belte langs sjø.

Generelt:

Tiltaket som det søkes dispensasjoner for er et eksisterende anlegg ved sjø som ønskes oppgradert/utbedret. Tiltaket ligger på Langeneset i Lindås kommune og består i dag av 3 bygningsvolumer. Hovedhytte med naust under, hovedhaust og anneks med soverom og bad.

Hovedhaust ønskes sammenbundet via gangbro fra hovedhyttes andre etasje som muliggjør en utnyttelse av "2" etasje i hovedhaust til beboelse med stue, kjøkken og bad. Kompenserende tiltak for denne endring blir å fjerne anneks tilsvarende ca 17,5m<sup>2</sup> for å redusere totalt tiltak på eiendommen fra dagens situasjon. Hovedhaust er i en forfatning som krever totalrehabilitering og i den sammenheng ønskes det revet for å gjenoppføres med samme dimensjoner dvs høyde, lengde og bredde.

Ved gjenoppføring bygges det arker mot vest i et maritimt uttrykk samt gangbro/svalgang mot øst mellom bygg. Den totale bygningsmasse på tomten vil da bli redusert i forhold til dagens situasjon og i forhold til omgivelsene tilby et mer åpent og innbydende uttrykk.

Arealer **eksisterende** bygg BRA (måltatt på stedet)

Hytte/naust: 36,0m<sup>2</sup> naust nede / 37,5m<sup>2</sup> Hytte over naust

Hovedhaust: 46,0m<sup>2</sup> hovedplan 46,0m<sup>2</sup> "innskutt" målbart areal grunnet høyde

Anneks: 16,0m<sup>2</sup>

Totalt: 181,5m<sup>2</sup>

Arealer **endret** bygg BRA (måltatt på stedet)

Hytte/naust: 36,0m<sup>2</sup> naust nede / 37,5m<sup>2</sup> Hytte over naust

Hovedhaust: 46,0m<sup>2</sup> hovedplan **42,0m<sup>2</sup>** beboelse over naust

Anneks: 00,0m<sup>2</sup> rives

Totalt: 161,5m<sup>2</sup>

BYA **eksisterende** situasjon:

$$46\text{m}^2 + 17\text{m}^2 + 50\text{m}^2 = 113 / 1800\text{m}^2 = \mathbf{6,27\%}$$

BYA **endret** situasjon:

$$46\text{m}^2 + 00\text{m}^2 + 54\text{m}^2 = 100 / 1800\text{m}^2 = \mathbf{5,55\%}$$

Forhold til det enkelte punkt det søkes dispensasjon fra:

KPL 1.1 plankrav/krav om regulering

Eksisterende anlegg som ombygges, regulering og krav om dette vil ikke endre situasjonen slik den er.

KPL 2.20 størrelse på anlegg/fritidsbolig med naust skal ikke overstige 120m<sup>2</sup> BRA.

Anlegget slik det fremstår i dag måles til 181,5m<sup>2</sup> (medtatt innskutt areal i hovednaust grunnet høyde). Dagens situasjon overskrider KPL arealbegrensing etter 2.20. Anlegget komprimeres og reduseres i total størrelse med 20,0m<sup>2</sup> til 161,5m<sup>2</sup>. Antall bygninger reduseres fra 3 til 2 man total areal overstiger fremdeles kravet i KPL og det søkes dispensasjon fra dette krav.

Gesims og mønehøyde er og vil bli uendret målt til heholdsvis 6,5m MH, 4,2m GH for høyeste bygg som er hovednaust.

KPL 2.21 Av samme grunn som disp fra KPL 2.20

Pbl § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Bygningsmassen som det søkes dispensasjon for ligger som eksisterende allerede innenfor 100-meters beltet og omfattes i så måte av denne paragraf. Ved reduksjon av 1 stk bygg ved riving reduseres anleggets totale utstrekning og "tilstedeværelse" i strandsonen. Riving og gjenoppbygging av hovednaust vil forholde seg til eksisterende dimensjoner HxBxL og nyttes etter gjeoppbygging som hovednaust med boligdel i plan 2. Det søkes med dette dispensasjon fra Pbl § 1-8 som tiltak på anlegg allerede innenfor 100-meters beltet.

Det foreligger utslippstillatelse fra eiendommen pr idag. Wc/vask er lokalisert i anneks som søkes revet. Utslipp i dag går rett i sjø og vil ved tillatelse til endring legges om i tråd med kommunens retningslinjer for VA for gjeldene område/fritidsbolig. Septik løsning med slamavskiller etc. Det er sjekket opp med leverandør for tømning som bekrefter mulighet for dette på tomten. Se vedlegg fra Johnny Birkeland Transport as

Nytt bad vil bli etablert i ombygget hovednaust 2 etasje. Pr. i dag er det ikke noe bad i byggen kun WC i anneks som søkes revet.

### **Vilkår i Pbl § 19-2 annet ledd**

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Undertegnede mener det er et klart positivt grunnlag for å kunne innvilge dispensasjon fra punkter nevnt over. Det er ved omsøkt tiltak en faktisk reduksjon av et eksisterende anlegg som i dag er i strid med gjeldende regler. Anlegget reduseres fra 3 til 2 bygg. Et anlegg fra 1958 som med sin størrelse etter målreglene for BRA overskrider maks utnyttelse, ligger i 100-meters beltet, og får ved ombygging et VA anlegg i tråd med kommunens retningslinjer. En positiv oppgradering av eksisterende anlegg ved riving og gjenoppbygging av naust med en bedre henvendelse mot sjøen og et maritimt miljø preget av fritidsbebyggelse.

### Punkter det søkes dispensasjon fra:

- 1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.
- 2.20 Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 5.
- 2.21 Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett nedanfor. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 120 m<sup>2</sup>. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det vert opna for tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og tomtene ikkje overstig 1,5 dekar. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

#### § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringar kan ikkje settes i verk nærare sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høgvann. Dette er likevel ikkje til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggd festetomt etter tomtfestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikkje anna byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikkje der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikkje skal være tillatt.

0 Endret ved lov 19 des 2014 nr. 91 (kr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727).

Mvh  
Børje Sundt Laastad



#### Vedlegg :

Bekræftelse for tømning av septik.  
Illustrasjoner for omsøkt situasjon.

# Slamtøming

## Køyreseddel, Lindås kommune

GPS (ved avtale):

Autonr: \_\_\_\_\_

Avvik: ± \_\_\_\_\_ m

**Mottakar:** HESTNESS CASPER

Adr. 1: NESBAKKEN 30

Adr. 2: \_\_\_\_\_

Stad: 5114 TERTNES

Ref. / ttf: \_\_\_\_\_

**Heimelsh.:** \_\_\_\_\_**Eigedomsadr.:** LANGENESET 124

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 60/15/0/0

Bygningsnr: 176230584

Sone: \_\_\_\_\_

Pl.: \_\_\_\_\_

Avstand frå veg til tank: \_\_\_\_\_ m Plassering av tank kode: \_\_\_\_\_

Samla våtvolum, omlag: 0 m<sup>3</sup> Frekvens: 0 Tal på kammer: \_\_\_\_\_**Materiale:** Plast  Betong **Utslepp til:** Grunnen  Sandfilter  Sjø  Vain/bekk  Komm. l.  Tett tank **Anleggstype** Slamavsk.  Gråvann  Tett anl.  Renseanl.  Pumpekum  Synkøkum  Anna/ukjent 

Siste reg. oppdrag:

\* Ekstra:

**Merknad / manglar:**

BEKREFTER AT JBT KAN TØMME DENNE SEPTIK INNEN DEN AVTALE ME HAR MED NGIR. JBT MÅ FÅ VARSEL NÅR TANK ER OPPRATIV. MVH JOHNY

**Type oppdrag:** Ordinær tøming:  Ekstratøming: Tanken funnen i orden:  Manglar:  Tank ikkje påvist (TIP): **Tilleggsopplysningar:** \_\_\_\_\_**Johny Birkeland Transport AS**

5960 DALSYRA

Tlf. 57 78 11 70 Fax 57 78 11 71, Vakt 970 10082

birkeland@septik24.no - www.septik24.no

Org.nr. NO 971 057 440 MVA

Avviksskjema: \_\_\_\_\_

Avvik nr: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_/\_\_\_\_-15

Hending/skade på: Person \_\_\_ Gjenstand \_\_\_ Miljø \_\_\_ Anna \_\_\_

Avviksskjema utfylt/øvert \_\_\_ Merknad bakside \_\_\_

**Utført innan:**

Bil: - \_\_\_\_\_ Tømar: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_/\_\_\_\_-15 Kl: \_\_\_\_\_ :

**Illustrasjoner slik tiltak tenkes etter endring:**

anneks revet, naust revet og gjenoppbygget med samme ytre mål hva angår LxBxH med fasadendring og sammenbygning mot hytte over naust i bakkant med utvendig gangbro.



