



SUNDT ARKITEKTER AS
Strandgaten 50
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1532 - 16/22069

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
23.08.2016

Rammeløyve for riving av eksisterande naust og oppføring av nytt bygg med bruksføremål naust/fritidsbustad - gbnr 60/15 Langenes.

Administrativt vedtak. Saknr: 409/16

Tiltakshavar: Casper Hestness
Ansvarleg søkjar: Sundt Arkitekter AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av naust med bygningsnummer 176 230 592 og oppføring av nytt bygg med same yttermål der grunnplanet skal nyttast til naust og plan 2 skal nyttast til fritidsføremål. Naustet skal bindast saman med eksisterande fritidsbustad/naust med gangbru på plan 2. Tiltaket omfattar også mindre fasadeendringar på hovudfritidsbustaden og riving av annekst med bygningsnummer 176 230 606. Dei samanbundne bygga skal framstå som ein fritidsbustad.

Tiltak vil medføra at det samla bruksarealet vert endra frå 181,5 m² til 161,5 m². BYA etter utbygging vil vera 5,55 % .

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sine føresegner, punkt 1.1 og 2.20, og det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.05.2016, supplert 24.06.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.07.2016 og frist for handsaming etter pbl § 21-7, jf SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato med tillegg for 4 veker høyringsfrist, dvs 24.08.2016.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område, innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert byggeområde for fritidsbustadar.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegnene til kommuneplanen når det gjeld pkt 1.1, kravet om utarbeiding av reguleringsplan, og pkt 2.20, som mellom anna gjeld utnyttingsgrad og høgdebestemmelsar for fritidsbustad. I tillegg krev tiltaket dispensasjon frå det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8.

Søknaden om dispensasjon frå punkt 2.21 er ikkje relevant då det gjeld tiltak som kan oppførast utan krav om reguleringsplan og vert ikkje handsama.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

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 KFL 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, hovednaust og anneks med soverom og bad.

Hovednaust ønskes sammenbundet via gangbro fra hovedhyttes andre etasje som muliggjør en utnyttelse av "2" etasje i hovednaust til beboelse med stue, kjøkken og bad. Kompenserende tiltak for denne endring blir å fjerne anneks tilsvarende ca 17,5m² for å redusere totalt tiltak på eiendommen fra dagens situasjon. Hovednaust 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: 36,0m² naust nede / 37,5m² Hytte over naust

Hovednaust: 46,0m² hovedplan 46,0m² "innskutt" målbart areal grunnet høyde

Anneks: 16,0m²

Totalt: 181,5m²

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

Hytte/naust: 36,0m² naust nede / 37,5m² Hytte over naust

Hovednaust: 46,0m² hovedplan **42,0m²** beboelse over naust

Anneks: 00,0m² rives

Totalt: 161,5m²

BYA **eksisterende** situasjon:

46m² + 17m² + 50m² = 113 / 1800m² = **6,27%**

BYA **endret** situasjon:

46m² + 00m² + 54m² = 100 / 1800m² = **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/fritidbolig med naust skal ikke overstige 120m² BRA.

Anlegget slik det fremstår i dag måles til 181,5m² (medtatt innskutt areal i hovednaust grunnet høyde). Dagens situasjon overskrider KPL arealbegrensing etter 2.20. Anlegget komprimeres og reduseres i total størrelse med 20,0m² til 161,5m². 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 gjenoppbygging 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 Johny 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.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore send på høyring. Det ligg føre uttale frå Bergen og Omland Havnevesen, jf skriv datert 08.06.2016. Dei skriv:

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at tiltak i sjø, som kai, brygger, sjøledninger osv. er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven § 27 første ledd. Dersom eksisterende tiltak i sjø ikke er omsøkt eller dersom det skal etableres nye tiltak i sjø ber vi om at søknad sendes hertil. Skjema er tilgjengelig på bergenhavn.no under "søknad om tiltak i sjø".

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 31.03.2016, mottatt 24.06.2016, der plassering av avlaupsanlegg også går fram.

Vatn og avløp (VA)

Vassforsyninga skal skje via privat borehol.

Det skal dokumenterast hygienisk trygg og tilstrekkeleg drikkevassforsyning før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Annekset som skal rivast har WC og direkteutslepp av kloakk til sjø. Oppføring av nytt bygg med innlagt vatn/WC, krev at det vert søkt om og gitt nytt utsleppsløyve. Kommunen legg stadfestinga frå føretaket Johnny Birkeland Transport AS om at slamtømming kan gjennomførast innanfor vilkåra i slamtømmeforskrifta, til grunn for vedtaket.

Vi gjer merksam på at utsleppsleidningen i sjø vil krevja eige løyve etter hamne- og farvannsloven. Eigen søknad vert å senda Bergen og Omland Havnevesen.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket medfører ingen endringar når det gjeld tilkomst, avkjørsle eller parkering.

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

Ansvarleg søker 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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Plankrav

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samheng og sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området.

Eigedomen ligg innanfor område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til byggjeområde for fritidsbustadar. Heile området med unnatak av den omsøkte eigedomen og naboeigedomen, som er ein mindre parsell som tiltakshavar også eig, er regulert, jf reguleringsplanen Langenes, del av gbnr 60 bnr 2 og 3.

Utnytting og utforming

Krav til utnytting og utforming er regulert gjennom punkt 2.20 i føresegnene. Omsøkte tiltak vil vera i strid med fastsett maksimal storleik på fritidsbustadane som er 120 m og maksimal gesimshøgde målt frå planert terreng. Denne er oppgitt til 6,2 meter på fasade mot sørvest., jf tilleggskommunikasjon mottatt 24.06.2016. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå denne bestemmelsen.

Administrasjonen vurderer at det i dette tilfelle er lite hensiktsmessig å krevja utarbeiding av reguleringsplan. Det er berre ein eigedomen innanfor området som er avsett til byggjeområde i kommuneplanen som ikkje er omfatta av reguleringsplanen for Langenes, eigedomen er bebygd og tiltaket er i samsvar med gjeldande arealføremål. Tiltaket vil ikkje medføre endra bruk av eigedomen eller auka utnyttingsgrad. Omsøkte tiltak vil derimot gje ein reduksjon i det samla bruksareal et frå 181,5 m² til 161,5 m² og tal bygningar vil verta redusert frå 3 til 2. Det bebygde arealet vil også verta redusert frå 6,2 til 5,6 % BYA.

Sjølv om tiltaket fører til ein reduksjon i det samla bruksarealet for eigedomen vil tiltaket gje ei høgare utnytting enn kommunepleanen sine føresegner legg opp til. Administrasjonen finn likevel å kunne godkjenna ein dispensasjon frå krava til maksimal storleik på fritidsbustadar. Bygget som skal først opp er identisk med bygget som skal rivast når det gjeld lengde, breidde og mønehøgde. Men maksimal gesimshøgde er større enn føresegnene tillet på grunn av ark på fasade mot sørvest. Det vert sett krav om at tiltaket må utformast slik at krava til maksimal gesimshøgde er stetta. Det vert gjort merksam på at gesimshøgda skal målast frå planert terreng. Reviderte teikningar må liggja føre før det vert gjeve igangsetjingsløyve.

Byggjeforbodet i strandsona

Innanfor 100 metersbeltet langs sjø er det særleg verdiar knytt til friluftsliv, natur, landskap og allmenta sine interesser som gjer seg gjeldande. Den delen av eigedomen som ligg langs sjø er i dag heilt utbygd med kaianlegg og bygningar. Omsøkte tiltak vil gje noko redusert utnytting. Tiltaket vil ikkje føra til ytterlegare privatisering. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil ha noko negativ verknad på strandsonevernet ut over dagens situasjon.

Administrasjonen finn at dispensasjon kan gjevast på vilkåra som er sett over. Omsøkte tiltak vil gje ei oppgradering av eksisterande bygningsmasse og samla aktiviteten i 2 i staden for 3 bygg på eigedomen. Eigedomen vil i tillegg få ei oppgradert avlaupsløysing i tråd med dagens krav.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Omsøkte bygg har etter administrasjonen sitt syn mange gode kvalitetar. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at utforming av fasadane som omsøkt ikkje samsvarar med første etasje sin oppgitte funksjon som naust. Dør i gavl mot nordvest og omsøkte vindauge i gavl mot søraust gje tilstrekkeleg dagslys. Det vert sett krav om at omsøkte vindauge i første etasje i fasade mot sørvest må fjernast. Reviderte teikningar som viser dette skal sendast inn før det vert gitt igangsetjingsløyve.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 (kommuneplanen sine bestemmelsar i punkt 1.1 og 2.20) og plan- og bygningslova § 1-8 (byggjeforbodet i strandsona) for riving av eksisterande naust (byggningsnr 176 230 592) og oppføring av nytt bygg med naust på første plan og fritidsbustad på andre plan, riving av anneks og etablering av avlaupsanlegg i samsvar med søknad mottatt 04.05.2016.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande naust (byggningsnr 176 230 592) og oppføring av nytt bygg med naust på første plan og fritidsbustad på andre plan, riving av anneks og etablering av avlaupsanlegg i samsvar med søknad mottatt 04.05.2016 og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 31.03.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.
3. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal
 - det vera søkt om og gitt utsleppsløyve etter forureiningslova
 - reviderte teikningar der vindauge i naustdelen vert endra i samsvar med kommunen si vurdering ligga føre
 - reviderte teikningar som syner at tiltaket er i samsvar med punkt 2.20 i kommuneplanen når det gjeld krav til maksimal gesimshøgde ligga føre
4. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest vert gitt må
 - det dokumenterast hygienisk trygg og tilstrekkeleg drikkevassforsyning
 - faktisk plassering av tiltaket vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

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, jf. fvl. § 29 (1). 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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, referer til saknr.: 16/1532

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar gjeld føresegnene før 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Casper Hestness

Nesbakken 30

5114

TERTNES

Mottakarar:

SUNDT ARKITEKTER AS

Strandgaten 50

5004

BERGEN