



Sivilarkitekt Einar Mørk mnal
c/o Stiftelsen Bryggen
5003 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2963 - 16/30458

Saksbehandlar:

Anne Lise Molvik

anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:

13.01.2017

Rammeløyve for etablering av tilbygg til fritidsbustad og riving og oppattbygging av uthus - gbnr 239/15 Eknes ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 530/16

Tiltakshavar: Therese Visted
Ansvarleg søkjar: Sivilarkitekt Einar Mørk mnal
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbustad og riving av eksisterande uthus og oppattbygging av nytt. Tilbygget har eit bygd areal (BYA) oppgitt til 12,6 m², eksisterande uthus som skal rivast (byggningsnummer 176 336 625) har eit bygd areal oppgitt til 15 m² og nytt uthus har eit bygd areal oppgitt til 40 m². Utnytingsgrad er opplyst til 3,2 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel .

Det vert elles vist til søknad mottatt 19.09.2016, supplert 13.10.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 05.10.2016. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 13.10.2016.. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 17.01.2017.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med spreidd bustadbygging.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er regulert til inf spredd boligbebyggelse.

Vi ber herved om disp. i fra formålet i kommuneplanens arealdel. Omsøkte tiltak er et tilbygg m/bad og et uthus til en eksisterende hytte som i dag har utedo. Installering av bad vil være et første steg mot at bygget vil kunne tas i bruk som bolig ved et positivt svar på en event.søknad om bruksendring noe frem i tid.

Vi mener at fordelene med å gi disp. i dette tilfellet er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering da tiltaket er et tilbygg og et uthus til eksisterende hytte som i dag har utedo. Vi mener at tiltaket ikke vil komme i strid med de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune. Det ligg ikkje føre uttale frå regionale styresmakter.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det låg ikkje føre merknader frå nabo ved tidspunkt for innsending av søknaden.

Kommunen har 11.10.2016 mottatt kommentar frå nabo på gbnr 239/78. Dei skriv:

For noen uker siden fikk vi nabovarsel fra vår hyttenabo Threse Visted, Eknes veg 78. Gnr 239 Bnr 15.

Nabovarselet gjelder blant annet "Tilbygg til hovedhus med vindfang og bad". Vi stusset litt på dette siden de i dag kun har vann til hytteveggen på grunn av manglende avløp.

I helgen var vi inne på Lindås kommune sine sider og fant søknaden de hadde sendt til dere.

I skjemaet har dere et felt hvor de kan krysse av hvilke tilknytninger de har til sin tomt. Under Avløp har de krysset av på at de er tilknyttet "offentlig avløpsanlegg". Dette kan ikke stemme for det fins ikke offentlig avløpsanlegg på Eknes. De har og krysset av for at de er tilknyttet kommunal vei, men det stykke av veien de er knyttet til er privat vei.

Vi ønsker bare at riktige fakta skal komme frem.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.06.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,0 meter (gjeld uthus).

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er tilkopla offentleg vassverk. Vassforsyning skjer via utvendig kran som er lagt fram til hyttevegg.

Det er i søknaden gjort greie for at det skal etablerast dusj og vassklosett i tilbygget. Innlegging av vatn i fritidsbustaden krev søknad og løyve. Rørleggarmelding må sendast inn av godkjend føretak.

Det er i søknaden gjort greie for at det skal etablerast privat avlaupsanlegg der avlaupet frå eigedomen vert reinsa i minireinseanlegg av typen Biovac. Søknad vert send inn av eige føretak.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket endrar ikkje tilhøva kring tilkomst, avkjørsle eller parkering.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 søkjar 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

Det er ikkje krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera 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 til side. 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 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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at

vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Etablering av tilbygg og riving og oppattbygging av nytt større uthus vil etter administrasjonen sitt syn ikkje setja omsynet til arealføremålet vesentleg til side. Bruken av eigedomen som fritidsbustad er uendra og tiltaka som no er søkt om er å sjå på som mindre og vil ikkje føra til at tiltaket kjem ytterlegare i strid med arealføremålet. Administrasjonen vurderer at tiltaka det er søkt om vil gje ein meir tenleg fritidsbustad i samsvar med krava i dag og finn at føremonene i dette tilfelle er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

I samsvar med punkt 1.20 i føresegnene til kommuneplanen skal nye tiltak innordna seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Det går ikkje fram av innsend teikningsmateriell at krava i punkt 1.20 er stetta. Dokumentasjon som viser at krava er stetta vert å senda inn før igangsetjingsløyve vert gjeve.

Privatrettslege tilhøve

Privatrettslege tilhøve synast vera sikra. Eventuelle krav til dokumentasjon av privatrettslege tilhøve ved søknad om utsleppsløyve og installering av vatn i bustaden vert å ta opp gjennom handsaminga av desse søknadane. Ved søknad om utsleppsløyve må det dokumenterast vegrett i forhold til krav om slamtømming og drift og vedlikehald av eit anlegg.

Nabomerknad

Kommentaren frå nabo er ikkje kommen inn rettidig og vedkjem ikkje emne som rører ved nabo sin interesser. Problemstillingane som vert fremja er løyst ved anna dokumentasjon i saka og vurdert gjennom kommunen si sakshandsaming.

Skriv frå nabo har ikkje vore send over til søkjar for uttale.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Det er i «naturbasen» registrert ein forekomst av dvergspett på eigedomen. Forekomsten er i kategori «arter av særleg stor forvaltningsinteresse». Registreringa ligg sørvest for fritidsbustaden.

Omsøkt tiltak gjeld tilbygg på motsatt side av bygget og administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med den registrerte forekomsten.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6, rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av tilbygg til fritidsbustad og riving av eksisterande uthus og oppattbygging av nytt på gbnr 239/15.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad og riving av eksisterande uthus og oppattbygging av nytt på gbnr 239/15 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.06.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før igangsetjingsløyve vert gjeve må det
 - vera søkt om og gitt løyve til å leggja vatn inn i bygget (rørleggjarmelding)
 - vera søkt om og gitt utsleppsløyve etter forureiningslova
 - vera dokumentert at punkt 1.20 i føresegnene til kommuneplanen er stetta

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 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. 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.: 16/2963

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 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:

Fylkesmannen i Hordaland
Therese Visted

Postboks 7310 5020
Øyjordslien 7 5038

BERGEN
BERGEN

Mottakarar:

Sivilarkitekt Einar Mørk mnal

c/o Stiftelsen 5003
Bryggen

BERGEN