



Absolutt Form
Bredsgåren 2 E, Bryggen
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1239 - 14/15977

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
Siril.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
27.06.2014

Rammeløyve for oppføring av tilbygg til bustad, fasadeendring, garasje og carport/Dispensasjon frå byggegrense mot sjø - gbnr 188/135 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar:	Frode Nygaard Knutsen
Ansvarleg sækjar:	Absolutt Form
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til og fasadeendring på bustad og oppføring av garasje/carport på eigedomen. Det er søkt om å føra opp 2 tilbygg som tilsaman har BRA 111 m². Det største tilbygget vil verta lagt i lengderetninga av eksisterande bygg i tillegg vil det verta ført opp eit mindre tilbygg i glas, vinterhage, i 2 etasjar på hovudfasaden mot sørvest (sjøen).
Det er også søkt om å føra opp bygg med garasje og carport på tomte. Dette bygget har storleik 48 m² BRA. Utnyttingsgrada er oppgeve å vera 25,6 % TU.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrensa mot sjø i kommunedelplan for Knarvik- Alversund for delar av tilbygg mot sørvest og for garasje/carport.

Det vert elles vist til søknad motteke 16.09.2013 og supplert 03.12.2013, 03.02.2014 og 27.05.2014.

Det vart gjeve avslag på søkaden i vedtak datert 27.02.2014. Det vart sendt inn klage på vedtaket i brev motteke 20.03.2014. Plan- og miljøutvalet handsama saka i møte 14.05.2014, der klagen vart tatt til følgje.



Sakshandsamingsfrist

Dette vedtaket er vidare oppfølging av Plan- og miljøutvalet sitt vedtak datert 14.05.2014.

I samband med utsending av vedtak vart søkjar gjort merksam på at det måtte sendast inn søknad om dispensasjon for den delen av tilbygget mot sørvest som kjem i konflikt med byggegrensa mot sjø.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 27.05.2014.

Då søknaden gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag, er det ikkje lovpålagt frist for sakshandsaming, jf. pbl § 21-7.

Planstatus

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan Knarvik – Alversund og ligg i byggeområde for bustadar. Delar av eigdommen ligg innanfor kommunedelplanen si byggegrense mot sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrensa mot sjø i kommunedelplanen for Knarvik- Alversund.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Den aktuelle strandsonen som denne dispensasjonen gjelder, omfatter i dag oppførte naust og et større kommunalt renseanlegg for kloakk.»

Det er elles i søknaden vist til eigedommens plassering i området.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har ikkje vore oversendt til Fylkesmannen i Hordaland for uttale. Vedtaket vert oversendt til klagevurdering.

Nabovarsel

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

I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for varsling dispensasjonssøknaden til naboar. Ein finn at deira interesser ikkje vert råka av arbeidet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 16.09.2013 og 03.02.2014.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter for tilbygg mot vest.

Garasje og carport er plassert nærare kommunal veg enn 15 meter. Avstand mot nabogrensa i sør er vist med minsteavstand på 1 meter.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar er dette gjort greie for i samband med klagen. Det vert vist til skriv frå ansvarleg søkjar motteke 20.03.2014.

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.

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.

Delar av tilbygget (vinterhagen) i front av bustaden mot sjø, er plassert i strid med byggegrensa mot sjø. Garasjen og carporten er plassert i strid med byggegrensa mot sjø.

Strandsone er underlagt eit særskilt vern i plan- og bygningslova. Det skal mykje til for å gje dispensasjon i desse sakene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette er ein eksisterande bustadeigedom i dag. Dei tiltaka som det er søkt om vil ikkje forringa dei omsyna som byggegrensa mot sjø skal ivareta. Tiltaka vil ikkje føre til ytterlegarea privatisering av område, og heller ikkje føre til endring i bruken av eigdommen. Eigedommane som omsøkte eigedom grensar til mot sjø, ligg heilt i strandlina og er bygd med fleire naust.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø i kommunedelplanen for Knarvik- Alversund.

Plassering

Tilbygga vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Garasje og carport er plassert nærare nabogrensa enn 4 meter. Det følgjer av pbl § 29-4 3.ledd bokstav b at kommunen kan godkjenne nærare plassering av t.d. garasje. Lindås kommune finn å kunne godkjenne

garasje og carport plassert med ein minsteavstand på 1 meter til nabogrensa på begge sider. Dette av omsynet til å kunne vedlikehalde bygget på eigen grunn.

Vidare må vilkåra om at bil må kunne snu på eigen grunn stettast, jf. vilkår i vedtak frå Teknisk drift datert 05.02.2014. Løysinga med snumulighet som det vart vist til i klage motteken 20.03.2014 er ikkje tilfredsstillande. Ny plassering av garasje og carport med snumulighet må dokumenterast i samband med søknad om igangsetting.

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

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket Absolutt Form , org.nr. 994285291, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**. Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for SØK.

Føretaket **Absolutt Form**, org.nr. 994285297, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO)** for heile tiltaket.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for PRO.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og 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 byggegrensa i kommunedelplan for Knarvik - Alversund for oppføring av tilbygg og garasje/carport.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve rammeløyve til oppføring av tilbygg og garasje/carport på følgjande vilkår:

- 1. Tilbygga skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.09.2013 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Vilråa i vedtak frå Teknisk drift datert 05.02.2014 skal stettast. I samband med søknad om igangsetting, må det sendast inn ny situasjonsplan som viser snumuligheter på eigen grunn.**
- 3. Garasje og carport skal plasserast minimum 1 meter frå nabogrensene.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Absolutt Form	994285297	L	1	SØK
PRO	Absolutt Form	994285297	L	1	PRO

***S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning**

Det er en føresetnad for vedtaket at foretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

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 klagt 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 reisas 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.: 14/1239.

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 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 ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og

teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. 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 søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre: Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
2. Avkjørsle til offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
3. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
4. 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:

Gebyr for tilbygg er gjeve i vedtak datert 27.02.2014.

Kode	Skildring	Tal	Sum
C.5.1.2	Garasje, carport	1	6.200
C.4.1	Dispensasjon	1	7.900
C.5.3.1	Lokal godkjenning av føretak	1	2.500
	Totalt gebyr å betala		16.600

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 grunngjeven.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konstituert fagleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Frode Nygaard Knutsen
Fylkesmannen i Hordaland

Strandveien 67
Postboks 7310

5914
5020

ISDALSTØ
BERGEN

Mottakrar:

Absolutt Form

Bredsgåren 2 E,
Bryggen

5003

BERGEN