



Gamle 3 Hus AS
Bellgården 1
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2272 - 17/35191

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

Dato:
15.01.2018

Rammeløyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad på vilkår - gbnr 11/84 Hølleland

Administrativt vedtak. Saknr: 008/18

Tiltakshavar: Øyvind Hosøy
Ansvarleg søker: Gamle 3 Hus AS
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 eksisterande fritidsbustad samt fasadeendring. Tilbygget skal fungera som ei eiga brukseining. Det er opplyst at tilbygget har eit bygd areal (BYA) på ca. 40 m² og eit bruksareal (BRA) på ca. 37 m². Samla bruksareal er oppgitt til 137 m². Utnyttingsgrada er opplyst til 3,2 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.07.2017, supplert 04.10.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.10.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid saka har vore på høyring.

Planstatus

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



Tiltaket er i strid med føresegnene til kommuneplanen når det gjeld punkt 1.1 som set eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslova kan godkjennast. Det vert lagt til grunn at tiltaket i sin heilskap ligg utanfor byggegrensa mot sjø slik den går fram av plankartet.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes herved om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel med bestemmelser vedrørende byggegrense til sjø og samlet bruksareal på totalt 120m² BRA.

Hovedhuset måler 100,5m² BRA og tilbygget måler 37,2m² BRA, totalt 137,7m² BRA. Altså en overskridelse på 17,7m² BRA.

Formålet med bestemmelsen vedr arealbegrensning på 120m² BRA er at man skal unngå prangende og store tiltak. Dette prosjektet er nøkternt og beskjedent med minimumsmål.

Vedr byggegrense til sjø. Hovedhuset er plassert nærmere sjø enn det kommuneplanens bestemmelser sier. Dermed får tilbygget automatisk også denne avstand til sjø.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore oversend Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune til uttale. Det ligg ikkje føre uttalar i saka. Vedtak i saka vert send fylkesmannen til klagevurdering.

Nabovarsel

Omsøkt tilbygg vart nabovarsla saman med søknad om oppføring av naust på eigedomen, jf arkivsak 17/2271. Det ligg føre merknad frå nabo på gbnr 11/3, Mons Hølleland, vedkomande grenselinja mot sjø mellom gbnr 11/84 og gbnr 11/3. Tiltakshavar har i e-post datert 13.06.2017 kommentert nabomerknaden. Han skriv at det pågår eit arbeid med fastsetting av grensene og at desse ikkje er avklart per dato, men at det påpeikte forholdet ikkje får verknad for omsøkt tilbygg.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan mottatt 04.10.2017. Mønehøgda for tilbygget er oppgitt til kote ca 20,2 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen har vassforsyning frå privat brønn.

Det er opplyst at hovudhuset har elektrisk toalett og at tilbygget vert planlagt med elektrisk forbrenningstoalett. Det skal ikkje installerast vassklosett.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen har tilkomst frå fylkesveg. Tiltakshavar leiger 2 stk parkeringsplassar på privat grunn.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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 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. Det er opplyst at tiltaket er prosjektert etter TEK 10.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggt teknisk forskrift, TEK 10, jf pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Søkjar skriv følgjande:

Det søkes herved om fravik fra TEK 10 for eksisterende byggverk (pbl §31-2). Eksisterende hovedhus som består av laftekonstruksjon bygget på murer av tørrmur ønskes beholdes mest mulig autentisk. Laftevegger blir synlige sett innenfra. Det vil bli uhensiktsmessig dyrt og kanskje helt umulig for å imøtekomme forskriftenes krav om tetthet og varmegjennomgang. Tiltakshaver vil imidlertid sette i stand de originale vinduer med nye varavinduer innvendig for å bedre dette.

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. 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 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 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 medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng samt å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Eigedomen gbnr 11/84 er ein større fritidseigedom og ligg i uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til byggeområde for fritidsbustadar. Området er delvis utbygd med fritidsbustadar og

naust på romslege tomter. Ein større del av området er ikkje utbygd. Det er ikkje veg inn i området og det er ikkje felles løysingar for vatn og avløp.

Etter ei konkret og samla vurdering finn administrasjonen at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta vil bli vesentleg sett til side ved å godkjenna ei ny brukseining (ny fritidsbustad) som tilbygg til eksisterande fritidsbustad. Administrasjonen meiner at ei vidare utbygging av fritidsbustadar i dette område må skje i samsvar med godkjend reguleringsplan der rammer for utbygging av området er fastsett og der tilkomst, parkeringsareal og løysingar for vassforsyning og avløpshandtering er avklart.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at ei godkjenning av omsøkte tiltak kan gje uheldige verknader i form av presedens for andre tilsvarande søknader og at det er viktig at tilkomst inn i området, parkering og og felles løysingar for vatn og avløp vert avklart for heile området sett under eitt. Førmonene er vurdert til ikkje å vera klart større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av tilbygg med ny brukseining på eigedomen er ikkje oppfylt. Dispensasjon for ny brukseining vert ikkje gitt.

Kommunen finn likevel å kunne godkjenna oppføring av tilbygg dersom dette er knytt til eksisterande bueining. Tilbygget er godt tilpassa eksisterande bygg, samla bruksareal har ei mindre overskriding av arealgrensa i unntaksbestemmelsen i punkt 2.21 for tiltak som kan godkjennast utan reguleringsplan, og vil ikkje utløysa nye krav til veg, parkering , vatn og avlaup. Vilkåra for dispensasjon vert vurdert stetta dersom tilbygget inngår i eksisterande bueining.

Tekniske krav til byggverk

Kravet i teknisk forskrift om obligatorisk kontroll av lufttettleik gjeld nye bustadar. Då tiltaket ikkje vert godkjend som eiga brukseining vil søknaden om fråvik frå teknisk forskrift ikkje vera relevant.

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

Nabomerknad

Kommunen legg tiltakshavar si utgreiing til grunn og vurderer at merknader frå nabo ikkje er relevant for søknaden om tilbygg.

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 punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, jf plan- og bygningslova § 11-6 som gjeld rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr 11/84. Tilbygget skal inngå i eksisterande bueining og vert ikkje godkjend som sjølvstendig bueining.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 04.10.2017, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tilbygget skal knytast til eksisterande bueining slik at det ikkje vert etablert ei ny sjølvstendig bueining.
3. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere 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 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 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.: 17/2272

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 bygggearbeidet 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
Gamle3hus AS
Mons Hølleland
Øyvind Hosøy

Postboks 7310
Utvandret
Markaneset 66

5020

5251

Bergen

SØREIDGREND

Mottakrarar:

Gamle 3 Hus AS

Bellgården 1

5003

BERGEN