



Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Lurevegen 304
5912 SEIM

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/2964 - 18/37757

Saksbehandlar:

Ingrid Bjørge Pedersen

Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:

04.01.2019

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 58/35 Lygre indre

Administrativt vedtak. Saknr: 684/18

Tiltakshavar: Arne Aase

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1 og søknad om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 og 20-3

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100 meters belte langs sjå i pbl § 1-8 og løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad med bygd (BYA) ca. 47 m². Utnyttingsgrad er opplyst til ca 5,1 % BYA. I søknaden går det og fram at det vert søkt midlertidig dispensasjon for riving av naust då det må rehabiliterast.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 27.11.2018.

Rehabilitering av naust:

Det går fram av søknad om dispensasjon at dette også gjeld for rehabilitering av naust på tomte. Det er skildra at ein ynskjer å rive naust og utbetre fundamentet.

Vi kan ikkje handsame dette som rehabilitering slik dette er skildra. Dersom ein ynskjer å rive naust for utbetre fundament vert dette vurdert som etablering av nytt naust. Det er trong for eiga søknad om dette der det går fram av teikning og skildring kva som skal utførast. Vi rår til at ein rehabiliterar naustet utan at det vert rive.

Dette løyve gjeld difor ikkje for rehabilitering av naust.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF-område.

Dispensasjon

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



Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8 i plan- og bygningslova vedkomande byggjeforbod i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I h.t. Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni.2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest ved lov 08.mai 2009 nr.27, delvis trådt i kraft 01.juli 2009 søkes det herved om dispensasjon fra Strandloven vedr. bygging innenfor 100-meters beltet fra strandkanten

og

I h.t. Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni.2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest ved lov 08.mai 2009 nr.27, delvis trådt i kraft 01.juli 2009 søkes det herved om tillatelse fra Føresegnene i kommuneplanens pkt. 2.21 vedr. mindre Tiltak på eksisterende fritidseiendommer.

Dispensasjoner søkes i f.m. tilbygg på fritidsbolig og rehabilitering av eksisterende naust.

Eiendommen er i dag bebygget med en fritidsbolig på 63 m² BRA, og et naust på 36 m². Tomten er på 3 330 m².

Det prosjekterte tilbygget på fritidsbolig er på 47 m² - og etter oppført tilbygg vil samlet BRA være på 110 m². Tilbygget vil ikke endre strøkets karakter, men gi en oppgradert og funksjonell fritidsbolig for en 2 generasjoners - familie. Utbygging vil stort sett være i byggets sør-østlige retning, og vil nesten ikke være synlig fra sjøsiden. Parkering skjer utenfor tomteområde. Tomtens størrelse er på ca: 3,3 daa!

Naustet på eiendommen var oppført på slutten av 60 tallet og dette var før det kom vei frem til Børøy/Lygra. Naustet ble derfor oppført med enkle og tilgjengelige hjelpemidler. Naustet har behov for betydelig rehabilitering både m.h.t fundamentering og konstruksjon på ringmur.

Et faktum er at naustet sitt fundament er for lavt slik at det ved høy vannstand står mye sjø både i og rundt hele naustet. Dette fører til utvasking av fundament, samt at det påfører naust skader og stor belastning ved springflo og dårlig vær.

For å få til en funksjonell rehabilitering søkes det om dispensasjon for å midlertidig rive naust, utbedre fundamentering (av masser som blir tilgjengelig i f.m. tilbygg fritidsbolig) og gjenoppføre naust.

Naustet har en størrelse på 36 m².

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt til uttale til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune, det er ikkje gjeve uttale til søknaden. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 58 bnr. 156 ved brev av 09.09.2018:

Mottatt Nabovarsel fra Arne Aase angående Tilbygg hytte Borøynes (58/35) / Merknader til parkering.

Vi bekrefter å ha mottatt nabovarsel datert 8.9.2018 i henhold til vedlegg.

Vi har følgende merknad til til nabovarselet::

Generelt: Varsel er ikke komplett da ingen parkeringsplasser er inntegnet og/eller beskrevet.

Vedlegg B1: Det beskrives ikke noe konkret om parkering.

Vedlegg B2: Det beskrives ikke noe konkret om parkering.

Situasjonsplan D1: Situasjonsplan inneholder ikke areal tiltenkt parkering / Situasjonsplan mangler over areal.

Kommentar:

- Behov for parkering er ved bruk av Gnr 58 Bnr 35 per i dag stort og vil nok etter ombyggingen øke.
- Vi har fått vår Hytte 58/156 plasert omtrent i bare 5 Meter avstand fra snuplass ved Storanauset Gnr 58 Bnr 74.

Konklusjon:

Det er viktig for oss at det ikke blir planlagt parkeringsplasser på snuplassen ved Storanauset eller rundt Storanauset Gnr 58 Bnr 74.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 23.09.2018. Tiltakshavar opplyser at: Viser til tilbakemeldinger på nabovarsel gitt ifm. søknad om tilbygg hytte på eiendom 58/35. Ingen berørte naboer har komnt med merknader/innsigelser på det omsøkte tiltaket som søkes utført på eiendom 58/35.

1 berørt nabo (Kolbjørn & Sonja) har dog i sin tilbakemelding uttrykt synspunkter på hvordan eiendom 58/74 skal anvendes, og da med kommentarer på parkering og oppstillingsplass for biler. Eiendom 58/35 har ikke fremført vei men har veitilkomst og rett til parkering på 58/74.

Her vil jeg understreke følgende:

Alle berørte naboer er likeverdige deleiere i eiendom 58/74. Hver eier 1/5 del. Hver deleier har tinglyst rett til vegtilkomst og parkering på 58/74.

Dette fremgår også av vedlagte utskrift fra grunnboken [_ _ _ _] for eiendom 58/74.

Undertegnede ber derfor om at merknader i tilbakemelding på nabovarsel fra Kolbjørn og Sonja ikke kan/skal vektlegges ved behandling av søknad for omsøkte tiltak. Jeg, som eier av 58/35, og som partseier (1/5) av 58/74 vil følge vedtekter for sameiet i 58/74.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.09.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 10 meter

Tiltaket ligg innafor stransona, og er plassert på fasade vent vekk i frå sjøen.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er opplyst at fritidseigedomen har løyve til utslepp frå slamavskiljar med storleik på 2 m³. Løyve vart gjeve i 1969.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Søknad inneheld ikkje endringar av 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

Tiltakshavar 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 vert dispensert 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.

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresse knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområda og anna grønstruktur.

Vi kan ikkje sjå at tomta har større allmenne interessa knytt til landbruk, natur og friluft da bruken har vore fritidseigedom sidan 1970. Vidare legg vi vekt på at området at det i dette området er kun 3 tomter i dette området der det er etablert fritidsbustader innafor LNF-området slik at presedensverknad er låg.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å sikra at allmenne har god tilgang til viktig areal for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelse. Strandsona er under sterkt press for nedbygging og det skal særskilt vurderast kva innverknad tiltak har for allmenne sine interessa i dette område.

I vår vurdering syner vi til at dette er ein eigedom bygd med fritidsbustad og naust, der bruken er etablert. . Vidare legg vi vekt på at det framleis er god tilgang til sjø i nærleiken, der området som er mest attraktiv og som har best tilgjenge til sjø ikkje vert råka av tiltaket.

Omsøkte tiltak skal etablerast på fasade vekk i frå sjø, og endrar ikkje området sin karakter. Fritidsbustaden er i frå 1970-talet og ein ser ei anna forventning og trong knytt til fritidseigedomar i dag. Vi vurderer difor omsøkte tiltak slik at tiltakshavar får ei meir funksjonell fritidsbustad etter dagens standard og samstundes er dette utført på ei slik måte at strandsona ikkje vert endra i større grad. Vidare vert det lagt vekt på at der er eit mindre tilbygg som underordnar seg fritidsbustaden på ein god måte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og pbl § 1-8 vedkomande byggjeforbod innafor strandsona.

Nabomerknad

Det er gjeve nabomerknad frå eigar av gbnr 58/156. Det går fram av merknaden at parkering ikkje er vist i søknaden og at dette ikkje er avklart korleis dette skal utførast.

Tiltakshavar har gjeve tilsvar til nabomerknaden.

Det er ikkje krav til tilkomst med bil fram til fritidseigedomar, dette kan utførast i nærleiken av eigedomen. Vidare syner vi til at tilbygget ikkje skal plasserast på areal som i dag nyttast eller er naudsynt for parkering eller tilkomst. Det går fram av søknad og merknader i saka at eigedom gbnr 58/74 skal nyttast til dette føremålet for omsøkte eigedom og fleire andre eigedomar i området.

Slik vi vurderer merknadar er det usemje om korleis dette skal utførast på denne tomte. Vi vurderer dette som privatrettsleg og som ikkje påverkar søknad om tilbygg til fritidsbustaden.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8 i plan- og bygningslova for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a vert det gjeve løyve til tilbygg til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonskart datert 27.09.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3

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

- *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

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.: «ArkivSakID»

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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kolbjørn Aase

Winkelstrasse 3

Mottakarar:

Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Arne Aase

Lurevegen 304 5912
Åse 139b 5916

SEIM
ISDALSTØ