



AKASIA
Bjørnsgate 1
5008 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3274 - 15/31163

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

Dato:
02.10.2015

Dispensasjon og løyve til tiltak - ombygging av bustad - gbnr 43/9 Natås.

Administrativt vedtak. Saknr: 427/15

Tiltakshavar: Anthony Natås
Ansvarleg søkjar: Akasia AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande våningshus på gbnr 43/9. Tiltaket inneber ei totalrehabilitering av eksisterande våningshus både utvendig og innvendig. Nytt bygg har bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 131 m² og bygd areal (BYA) ca. 121 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen.
Det vert elles vist til søknad motteke 11.08.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.08.2015 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon.
Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes dispensasjon fra LNFR-sone. (510-Omsyn Landbruk). Eksisterende våningshus er gammelt og tilfredsstillende ikke dagens boligstandard. For å oppnå god boligstandard og for å få plass til nye fasiliteter må huset utvides. Det søkes derfor om tiltak for utvidelse i form av tilbygg, påbygg og nye terrasser.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.06.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,0 meter.

Topp golv eksisterande bygg vert behalde. Maks mønehøgde er oppgitt til 10,1 meter, dvs 2.27 m over eksisterande møne. Kommunen føreset at tiltaket er innanfor plan- og bygningslova § 29-4 sine bestemmelsar når det gjeld gesims- og mønehøgde.

Vatn og avløp (VA)

Inga endring i høve eksisterande situasjon. Tiltaket er tilknytt privat vasskjelde/borehol.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve til biologisk/kjemisk reinseanlegg i vedtak datert 23.04.2015, arkivsak 15/906.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket gjev ikkje ny/endra tilkomst. Tomta har tilkomst til kommunal veg.

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.

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 verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulemper, 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Eigedomen ligg i område som er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen. I dette området er det særleg interesser knytt til landbruk. Innanfor arealføremålet LNF (landbruk, natur og friluftsliv) kan det berre først opp nausynte tiltak for landbruket og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf punkt 5.1 i føresegnene til planen. Det kan heller ikkje setjast i verk andre tiltak enn fasadeending nærare vassdrag enn 50 meter frå strandslinja, jf punkt 5.5 i føresegnene. Administrasjonen forstår det slik at søknaden om dispensasjon omhandlar både punkt 5.1 og punkt 5.5.

Omsøkte eigedom er eit mindre gardsbruk. Det er ikkje drift på garden.

Det er søkt om oppgradering av eksisterande våningshus ved etablering av tilbygg og påbygg. Tiltaket vil gje ein meir funksjonell og tenleg bustad i tråd med dagens krav. Bygget vil verta noko større både i grunnflate og høgde, men bruken av bygget vil ikkje verta endra.

Delar av eksisterande bygg ligg innanfor byggeforbodsgrensa på 50 meter frå strandslinja, jf punkt 5.5 i føresegnene. Omsøkte tiltak vil medføre at bygget kjem noko nærare vassdraget, jf situasjonsplanen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at endringa er av ein slik storleik at den vil gje noko negativ verknad i høve til byggeforbodet i punkt 5.5.

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 vurderer at tiltaket ikkje kjem i konflikt med naturmangfaldlova og dei omsyna den skal ivareta.

Administrasjonen meiner at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle ikkje vert sett til side. Ein kan heller ikkje sjå at tiltaket medfører vesentlege ulemper. Ein oppgradert og tenleg bustad i tråd med dagens krav vert vurdert å vera ei føremon. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Det vert gitt dispensasjon slik det er søkt om.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Tiltaket ligg i sin heilskap på eigen grunn og er ikkje avhengig av privatrettslege avtalar.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Akasia AS**, org.nr. 998880343, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Tiltakshavar **Anthony Natås** har søkt ansvarsrett som **sjølvbyggjar** etter SAK § 6-8 av eigen bustad når det gjeld utforming og byggprosjektering av våningshus og utførelse av tømrararbeid, våtrom, ventilasjon, mur- og betongarbeid.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknaden av kommuneplanen) for oppføring av tilbygg/påbygg til eksisterande våningshus på gbnr 43/9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg og påbygg til våningshus på gbnr 43/9 i samsvar med søknad mottatt 11.08.2015 og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.06.2015, jf § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf SAK § 9-3.

Tiltaket vert ikkje tillatt igangsett før det ligg føre løyve til igangsetjing.

Igangsetjingsløyve kan ikkje gjevast før vilkår i rammeløyve er oppfylt, ansvarsrett er tildelt og kontrollomfanget er avgjort.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for Anthony Natås for utforming og byggprosjektering av våningshus og utførelse av tømrararbeid, våtrom, ventilasjon, mur- og betongarbeid.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) / 23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVARsomRÅDE
SØK	Akasia AS	998880343	S	1	Ansvarleg søkar

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak 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 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 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.: 15/3274

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.

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 senda oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfesta 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 identifisera attståande arbeid, stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og setja 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 liggja føre:

- *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:

Kode	Skildring	Tal	Sum
6.1	Bruk av kartbasis	1	Kr 500,-
9.1.2	Dispensasjon frå plan	1	Kr 8 400,-
10.2.1	Basisgebyr for bustad	1	Kr 13 700,-
10.2.9a	Godkjenning av ansvarsrett der føretaket har sentral godkjenning	1	Kr 1 000,-
10.2.9b	Godkjenninga av ansvarsrett der føretaket ikkje har sentral godkjenning	1	Kr 2 500,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 26 100,-

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 klaga 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. Klagen skal vera grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Anthony Natås	Sævrådvegen 305	5957	MYKING
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen

Mottakarar:

AKASIA	Bjørnsgate 1	5008	BERGEN
--------	--------------	------	--------