



Byggmester Romarheim As
Kolåsvegen 122
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2721 - 23/25334

Saksbehandlar:
Sture Helle
sture.helle@osteroy.kommune.no

Dato:
14.11.2023

111/74 Øvre Raknes - Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak - fasadeendring og tilbygg - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 333/23

Tiltakshavar: Nordhordland Indremisjon
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føresegna i KPA for fasadeendring og tilbygg på eksisterande bygg på gnr. 111 bnr. 74 på følgjande vilkår, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr 5:

- Plasseringa skal vere i samsvar med situasjonsplan motteken saman med dispensasjonssøknaden.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for fasadeendring og tilbygg på eksisterande bygg på gnr. 111 bnr. 74 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Seinast ved søknad om ferdigattest, eventuelt ved søknad om mellombels bruksløyve, skal det sendast inn dokumentasjon for:

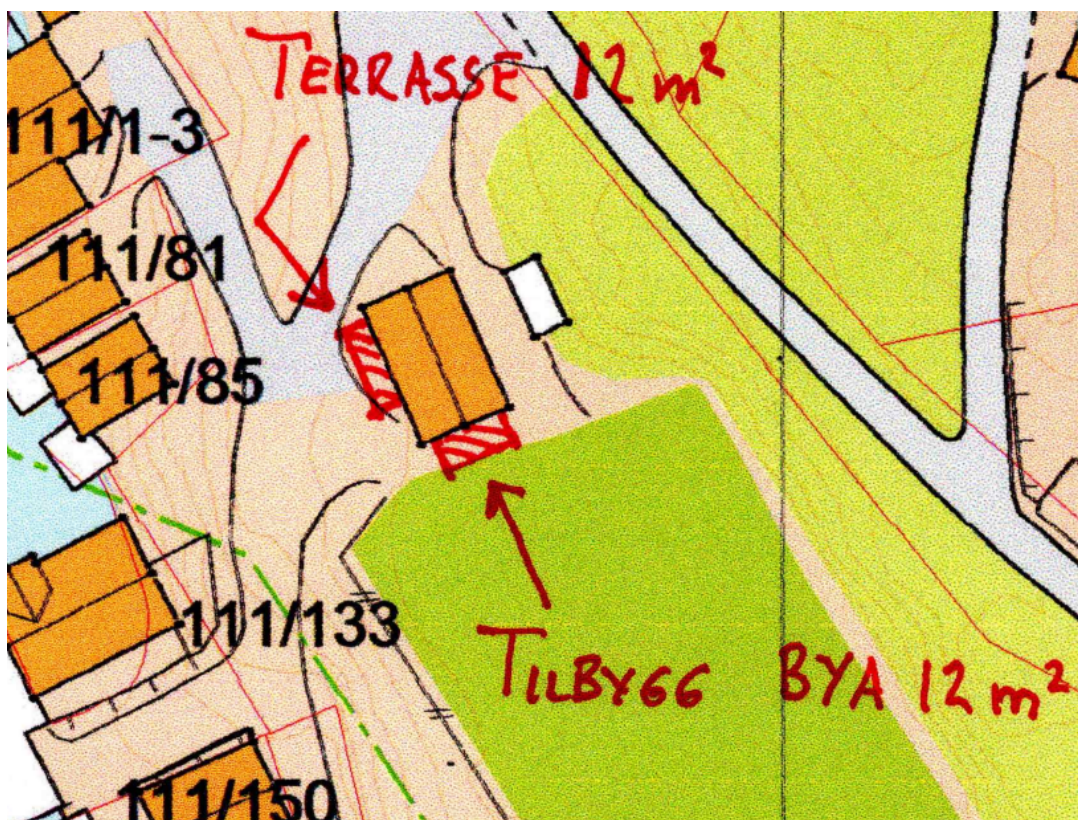
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve og dispensasjon frå LNF for fasadeendring og tilbygg på eksisterande bygg på gnr. 111 bnr. 74. Bygd areal (BYA) 12 m². Utnyttingsgrad er 25%.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Utklipp sit.plan:



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19/09/2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

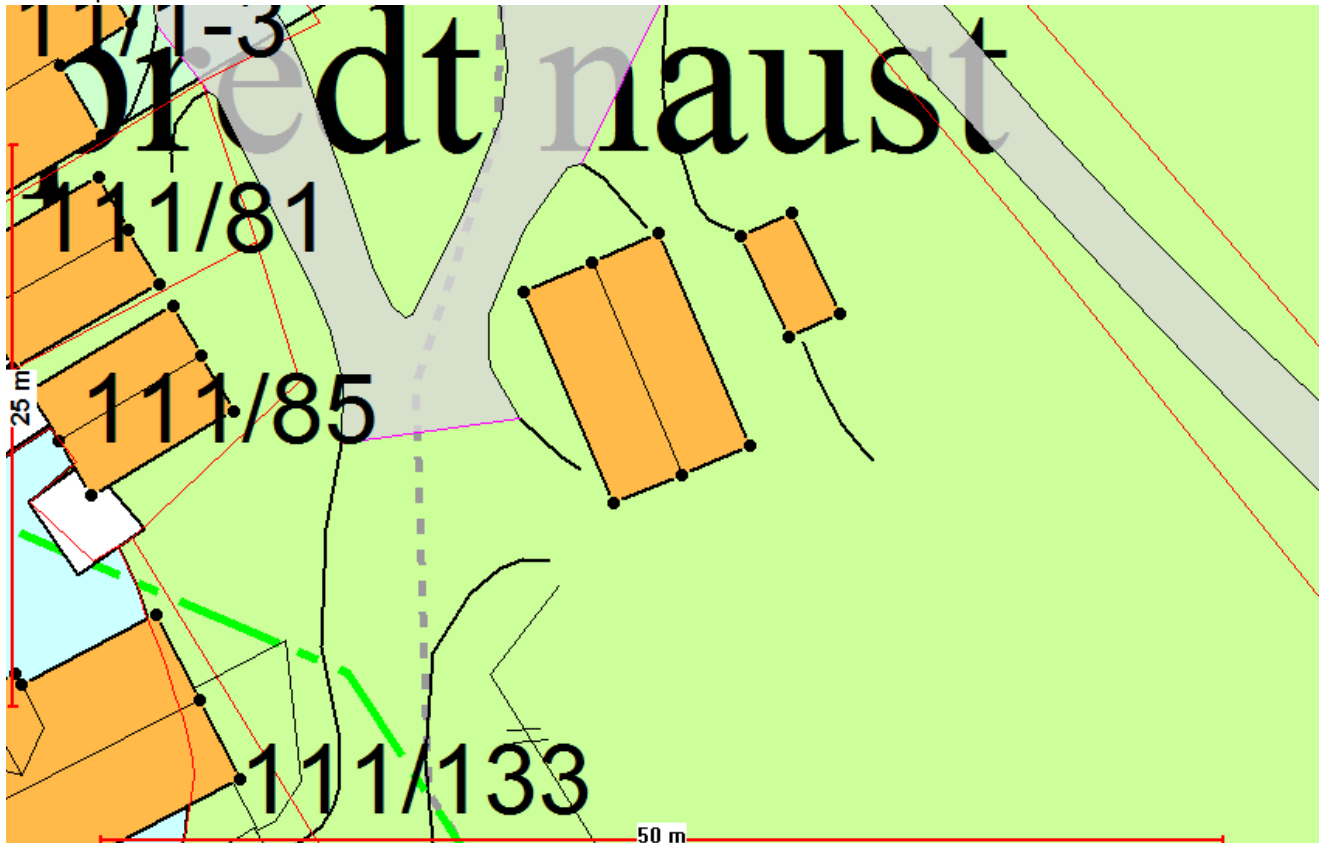
Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå regionale og statlege styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-7, 4. ledd.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til handsaming hjå regionale og statlege styresmakter, jf. orienteringsbrev, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Tiltaket ligg innanfor funksjonell strandsone.

Utsnitt plankart:



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

1. BAKGRUNN:

På nordsiden av overfor nevnte eiendom står det i dag et bygg med BYA 57 m², og BRA 52 m². Bygget er vandrehjem brukt av Raknestunet hvor det nå er behov for rehabilitering, endring av planløsning og fasader samt oppføring av et mindre tilbygg.

Bygget skal fortsatt fungere som et vandrehjem. Det søkes ikke om bruksendring.

2. EKSISTERENDE FORHOLD:

Bygget ligger i arealdelen i kommuneplanen i LNF- område og det er da krav om søknad om dispensasjon for planlagte tiltak.

3. PLANLAGT TILTAK:

3.1 Mindre fasadeendring.

- Fasade vest: 2 stk. vinduer tas bort.
- Fasade Nord: 2 stk. vinduer legges til.
- Fasade øst: 1 stk. vindu tas bort og erstattes med en balkongdør.

Nye vinduer skal ikke føre til at eksteriørkarakter endres.

3.2 Innvendig endring av planløsning.

- Innvendig planløsning skal endres til slik det kommer frem av vedlegg E-1.

3.3 Tilbygg.

- BYA 12 m²
- Mønehøyde ca. 4,0 m
- Gesimshøyde ca. 2,8 m

3.4 Terrasse.

- Ny terrasse på fasade mot vest. BYA ca. 12 m².

4. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF- OMRÅDE

(JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 11-6 OG 11-7, NR. 5 BOKSTAV a, jf. § 19-1.)

4.1 Gjeldene bestemmelser:

- Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023.

- Kommuneplankart.

4.2 Hensynene bak bestemmelsen:

LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde). Denne typen områder har et spesielt vern fordi de skal tas vare på slik at de kommer allmenheten til gode. Enten i form av jordbruksproduksjon eller rekreasjon for innbyggerne.

4.3 Begrunnelse for dispensasjon:

4.3.1

Det er planlagt endring i fasaden. Dette omhandler vinduer som tas bort eller legges til. Eksteriørkarakteren til bygget vil bli uendret, og vil ha liten, eller ingen, grad av påvirkning på allmenheten.

Nye vinduer har bedre isolasjonsevne enn eksisterende vinduer. Dette vil bidra til et lavere energiforbruk i bygget og det blir da mer miljøvennlig.

4.3.2

Det er planlagt rehabilitering av boligen innvendig. Ved disse arbeidene vil det også bli utført endring i planløsning som det kommer frem av vedlegg E-1. Omsøkt planløsning vil være bedre tilrettelagt for personer med funksjonshemninger.

Varmetapet i gulv, yttervegger og tak vil reduseres med tilleggs isolasjon. Dette fører igjen til lavere strømforbruk og gir en miljøgevinst.

4.3.2

Tilbygget på BYA 12 m² er planlagt på byggets fasade mot sør. Dette vil være mer skjermet mot allmenheten. Tilbygget skal blant annet bestå av en bod for lagring av idrettsutstyr mm. God tilgang på bod, i nærhet av idrettsplass, vil forenkle opp- og nedrigging av aktiviteter. Dette vil igjen forebygge risikoen for at idrettsutstyr blir liggende igjen i uteområdet og oppfattes uryddig.

Det er planlagt EL. bil ladere på/mot tilbyggets fasade. Å tilrettelegge for El. biler bidrar til et bedre klima.

4.3.1

Terrassen er planlagt plassert på byggets fasade mot vest over et skrått terreng hvor det i dag er høye grasvekster ol. Området er ikke brukt til ferdsel, og allmenheten vil ikke bli berørt av tiltaket.

6. KONKLUSJON:

Med bakgrunn i ovennevnte søkes det om dispensasjon fra:

1. LNF- område.

Med gitt begrunnelse mener vi at det vil være fullt forsvarlig å realisere tiltakene uten at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Med innvilget dispensasjon vil prosjektet kunne realiseres på en trygg og god måte. Fordelene ved dispensasjon må dermed anses som betydelig større enn ulempene.

Vi imøteser et snarlig positivt vedtak.

Byggmester Romarheim AS

V/Torbjørn Romarheim

Uttale frå anna styresmakt

Saka er send på høyring til statsforvaltar.

Uttale er ikkje motteke.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagd søknad.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket er knyta til offentlege vass- og avlaupsleidningar.

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. plan- og bygningslova § 29-5.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til for mindre tiltak på eksisterande busetnad der dette har småulemper for lov og plan.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Ulemper med dispensasjon er vanskeleg å sjå, dette er eit lite tiltak på eksisterande bygg.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at bygget vert betre til noverande bruk og krev mindre energi.

Kommunedirektøren vurderer tiltaket som lite, det endrar ikkje bruken av areala.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bruken vandrarheim har vore nytta over tid, og at tiltaket gjev føremøner for denne bruken samt reduserar energibruken i bygget.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF til fasadeendring og tilbygg på eksisterande bygg på gnr. 111 bnr. 74.

Det vert vurdert som føremålstenleg å gje dispensasjon.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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/Statsforvaltaren i Vestland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at søknaden er fullstendig, og sidan det ikkje er søkt om unntak vert det lagt til grunn at tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4. 1. ledd.

Kommunen gjev dispensasjon frå LNF -føresegna til fasadeendring og tilbygg på eksisterande bygg på gnr. 111 bnr. 74.

Kommunen gjev løyve til tiltak fasadeendring og tilbygg på eksisterande bygg eksisterande bygg på gnr. 111 bnr. 74.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd.

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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Til orientering

Vedtak vert send statsforvaltar for klagevurdering.

Kopi av dette vedtaket, og andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/2721

Bortfall av løyve

Vedtak om dispensasjon og løyve er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.

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 kr.
9.1.3	Dispensasjon	1	3 600.-
10.2.8	Tiltak	1	8 400.-
	Totalt gebyr å betala		12 000,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					12 000,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

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 grunnngjeven.

Med helsing

Tore Johan Erstad
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Sture Helle
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Byggmester Romarheim As
Nordhordland Indremisjon

Kolåsvegen 122

5955
5918

LINDÅS
FREKHAUG