



Adu AS
Postboks 75
5952

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2150 - 18/10312

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
23.03.2018

Rammeløyve for oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 132/23 Soltveit søndre

Administrativt vedtak. Saknr: 142/18

Tiltakshavar: Per Ovald Thomassen
Ansvarleg søkjar: Adu 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 ny fritidsbustad med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 75m² og bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 115m². Fritidsbustaden skal byggast opp på same grunnmur og med same storleik som nedbrent fritidsbustad. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og leidningsnett. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Løyve til eitt- trinn for riving av brannskada fritidsbustad vart gjeven 15.02.2018. Løyve i eitt- trinn for etablering av midlertidig tilkomstveg med bredde 3 meter og lengde 50 meter over gbnr 132/29, gbnr 132/23 og krysse innpå gbnr 123/7, vart gjeven 04.02.2018.

Det er søkt om dispensasjon frå utnyttingsgrad for oppføring av fritidsbustad på 115m². 90m² er kun rettleiande (pkt. 3.5 i kommunedelplan Alverstraumen) då dette gjelder byggjeområde for fritidsbustad og det er såleis ikkje nødvendig å søkje dispensasjon.

Dispensasjon frå LNF føremålet utan høve til spreidd utbygging for oppføring av fritidsbustad er ikkje omsøkt. Vi har forstått det slik at dette kan innfortolkast som en del av dispensasjonssøknad frå arealplanar. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF føremålet utan høve til spreidd utbygging for oppføring av ny fritidsbustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.07.2017 og supplert 01.12.2017. Løyve til etablering av midlertidig tilkomstveg til fritidsbustaden vart gjeve den 04.02.2018 som sikrar fritidsbustaden køyrbar tilkomstveg. Dette muliggjer transport av materiale til og frå tomta.

Sakshandsamingsfrist



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.02.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker med tillegg av 4 veker for oversending av søknad til uttale hos regionale mynde som gir dato 28.05.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan Alverstraumen er definert som LNF føremål utan høve til spreidd utbygging.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF føremålet utan høve til spreidd utbygging for oppføring av ny fritidsbustad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving , datert 22.06.2017:

Underteikna søkjer om dispensasjon frå (set kryss):

X	Kommuneplanen, arealdelen Kommunedelsplan Alverstraumen
---	--

Samlet er vår vurdering at tiltaket er fornuftig og at fordelene er klart større enn ulempene. Det er heller ingen av naboer som har signalisert noe negativt til tiltaket.

I tillegg vert det vist til skriv av 30.11.2017:

Søknaden er knytt til renovering/tilbakeføring av eldre hytte som er skada i brann. Planen er å føra hytta tilbake til slik den stod før brannskaden. I prinsipp ingen endring opp mot slik den stod.

Det er planlagt å rive alt over kjeller murar og byggja oppatt tilsvarande. Kjeller blir ståande, men renovert innvendig.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 07.03.2018:

Planavdelinga har ingen merknader til søknad om dispensasjon for å bygge opp igjen fritidsboligen.

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 20.06.2017.

Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om å få nytta eksisterande septiktank med spreiegrøft vidare. I følgje tiltakshavar er heile anlegget intakt og fungerer.

Det er søkt om å behalde noverande utsleppsløysning med slik grunngjeving, datert 30.11.2017:

3.1 Søknad om utsleppsløyve

Hytta har septiktank med spredegrøft, ref eigar. Heile anlegget er intakt og fungerer.

Vi er ikkje kjent med at det er kome noko merknad til dette anlegget, eller at det er rapportert inn forurensning. Utslepp via septiktank og spredegrøft er heller ikkje forbode, så langt vi kjenner til. Oppstår det forurensning, eller det kjem leidningsnett ein kan knyta seg til, er det opning i lovverket til å krevja tiltak.

Som opplyst ligg utvendig anlegget, urørt og uskada, heil inn i kjeller. Ved tilbakeføring, vert innvendig avløp kopla til i kjeller. Ingen tiltak utvendig er naudsynt eller planlagt.

Det vert derfor søkt om å få lov til å nytta eksisterande anlegget vidare. Vi vonar at ein ser at dette er et anlegg som ha fungert, og at søknad berre er knytt til å få opp igjen hytta som brann. Det er ikkje snakk om noko form for endring eller bruk. Eit krav om å etablere minirensanlegg, er urimeleg så lenge ein har eit fungerande anlegg. Særleg når ein ser dette opp mot kva som har utløyyst søknad.

Vi viser til vårt skriv av 06.10.2017 om krav til utsleppsløyve og etablering av minirensanlegg ved oppføring av ny fritidsbustad.

Vi har sett på saka dykk på nytt etter utsending av vårt skriv av 06.10.2017. Administrasjonen står fast ved vårt krav om søknad om utsleppsløyve samt søknad om etablering av minirensanlegg. Dette til tross for at ny fritidsbustad settast opp på same grunnmur og med same storleik som nedbrent fritidsbustad. Det blir ikkje godtatt septiktank med spreiegrøft då dette ikkje er ei reinseløysing som vert godtatt i dag.

Vilkår som må vere på plass før IG:

1. Søknad om utsleppsløyve for svartvatn, jf. pbl. § 27-2.
2. Søknad om løyve til etablering av minirensanlegg med utslepp til bekk med heilårsvassføring, jf. pbl. § 20-3 og § 20-1
3. Det må dokumenterast betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkevatn, jf. pbl. § 27-1

Vi minner på at søknadene (pkt. 1 og 2) skal nabovarslas, der naboar har minst 4 veker til å kome med merknadar til søknadene.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det er inga endring i bruk av avkøyrsløse med tiltaket.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse. 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 søker 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 frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside.

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.

I søknaden vert det vist til at fritidsbustaden skal byggast opp på same grunnmur og med same areal som nedbrent fritidsbustad. Grunngevinga for søknaden er tiltakshavar sitt ønske om å få oppført ein ny fritidsbustad som kan erstatte den som brant ned.

Området er allereie privatisert med ein fritidsbustad, der arealet som skal nyttast allereie er bebygd med dei gamle murane til tidligare fritidsbustad. Det er same storleik på den nye fritidsbustaden som den gamle. Areal knytt til fritidsbustaden tek ikkje i bruk nytt areal avsett til LNF-føremål. På denne bakgrunn gjer ikkje omsynet til LNF føremålet seg gjeldande i denne saka.

Administrasjonen meiner at dei omsyna som LNF føremålet skal ivareta, ikkje vert skadelidande som følgje av omsøkte tiltak.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Omsøkte tiltak vil ikkje føre til endring av bruken på eigedommen eller tall på bueiningar. Bruken vil framleis vere knyta til fritidsbustaden. I tillegg er området karakterisert av preg av fritidsbustad og bustader. Endringa vil ikkje vere i konflikt med landbruksomsyn eller friluftssyn. Ein dispensasjon er vurdert å få liten verknad for området og for framtidig bruk av området.

Administrasjonen meiner at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 19-2 er oppfylt.

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

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 LNF føremålet utan høve til spreidd utbygging for oppføring av ny fritidsbustad med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 75m² og bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 115m². Fritidsbustaden skal byggast opp på same grunnmur og med same storleik som nedbrent fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny fritidsbustad med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 75m² og bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 115m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Fritidsbustaden skal byggast opp på same grunnmur og med same storleik som nedbrent fritidsbustad.
3. Det vert ikkje gitt løyve til å nytta eksisterande septiktank med spreiegrøft.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Søknad om utsleppsløyve for svartvatn, jf. pbl. § 27-2.
2. Søknad om løyve til etablering av minirensaneanlegg med utslepp til bekk med heilårsvassføring, jf. pbl. § 20-3 og § 20-1
3. Det må dokumenteras betryggande og tilstrekkeleg drikkevatn, samt sløkkevatn, jf. pbl. § 27-1

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge 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.: 17/2150

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.

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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Adu AS	Postboks 75	5952	
Per Ovald Thomassen	Eliasmarken 13	5164	LAKSEVÅG
Per Ovald Thomassen	Eliasmarken 13	5164	LAKSEVÅG

Mottakarar:

Adu AS	Postboks 75	5952	
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen