



G.Hindenes Bygg & Rehabilitering
Ikeland 26
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/4131 - 16/8400

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
23.03.2016

Dispensasjon og løyve - bruksendring - gbnr 176/3 Spurkeland

Administrativt vedtak. Saknr: 171/16

Tiltakshavar: Halgrim S Andersen
Ansvarleg søkar: G.Hindenes Bygg & Rehabilitering
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3

Saksutgreiing:

Tiltak

Søknaden gjeld innreiing av veterinærkontor med areal på 62 m² i eksisterande driftsbygning med bruksendring for denne delen av bygningen.
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen, motteken 16.02.2016. Det vert elles vist til søknad motteken 29.12.2015 og supplert 16.02.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkar ved brev av 12.01.2016, tilleggsdokumentasjon kom inn 16.02.2016.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.03.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 8 veker frå denne datoen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen, som er LNF.
Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:
At tiltaket har tilknytning til landbruk, men ikkje er heilt i samsvar med LNF-føremålet.

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 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssøknaden har vore på intern høyring, ikkje regionalt.

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.

Landbrukssjefen

ser positivt på tiltaket. Bra for bruket at det vert etablert ei slik næringsverksemd der i tillegg til den tradisjonelle gardsdrifta.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist på situasjonsplan motteken 29.12.2015

Vatn og avløp (VA)

Lokalet skal knytast til eksisterande privat VA-anlegg på eigedommen. Ansvarshavande for sanitæranlegg i saka vurderer tilstand og dimensjon på avløpsanlegget som tilfredsstillande for å ta imot avløp frå smådyrklirikken. Vatn kjem frå borhol.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg er godkjent av statens vegvesen.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for bilar.

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.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Tekniske krav til byggverk

I utgangspunktet skal også tilbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylla dei. Søkar har gjort greia for dette i *Søknad om fravik TEK 10*, datert 22.12.2015. Kommunen legg til grunn søkar sine utgreiingar og finn å kunna gje unntak frå reglane i TEK 10, slik det er søkt om.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindaug) skal oppfylla krava i TEK 10.

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 dispenserast 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette gjeld eit næringstiltak på eit bruk som skal settast i stand og komma i drift igjen, og at næringsverksemda har tilknytning til husdyrhald.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplan) for endra arealbruk for del av driftsbygning til næring, i samsvar med søknad.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt trinn for bruksendring for del av driftsbygning til næring, i samsvar med søknad.

Vilkår:

Tilstrekkeleg kapasitet og kvalitet på drikkevatt skal dokumenterast før det vert gjeve ferdigattest eller bruksløyve.

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:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjent føretak	Org. nummer	S/L
SØK	1		Geir Hindenes Bygg og rehabilitering	970 003 061	L
PRO	1	Arkitekturprosjektering	Geir Hindenes Bygg og rehabilitering	970 003 061	L
PRO	1	Sanitærinstallasjonar	Stusdal VVS	912 319 164	S
UTF	1	Tømrararbeid	Geir Hindenes Bygg og rehabilitering	970 003 061	L
UTF	1	Sanitær-, varme- og sløkkeinstallasjonar	Stusdal VVS	912 319 164	S

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

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.: 15/4131

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 føre 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.

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 sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste 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 identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Halgrim S Andersen	Risåsen 4	0010	OSLO

Mottakarar:

G.Hindenes Bygg & Rehabilitering	Ikeland 26	5912	SEIM
----------------------------------	------------	------	------