



Seim Bygg As
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2309 - 16/32068

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
06.01.2017

Dispensasjon og løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny - gbnr 59/12 Bergfjord

Administrativt vedtak. Saknr: 562/16

Tiltakshavar: Frank Kjelsvik
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad, samt oppføring av ny fritidsbustad på eigedom gbnr. 59/12. Det er i søknad opplyst at samla bruksareal for ny fritidsbustad vert om lag 78,7 m² og bygd areal (BYA) om lag 94,9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 9,22 % BYA.

Søknaden omfattar riving av eksisterande fritidsbustad, samt naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med oppføring av ny fritidsbustad. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringskravet med i kommuneplanen sin arealdel samt frå byggeforbodet langs sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8.

Søknaden gjaldt opphavelig oppgradering/restaurering av eksisterande fritidsbustad samt søknad om unntak frå byggteknisk forskrift (TEK10), etter dialog mellom ansvarleg søkjar, tiltakshavar og kommunen er søknaden endra til å omfatte riving av eksisterande fritidsbustad. Søknad om dispensasjon frå byggteknisk forskrift (TEK10) er difor ikkje naudsynt. Endringa er nabovarsla heimelshavar av gbnr. 59/2, vedkommande hadde merknad knytt til opphavelig søknad.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.07.16, samt endring av opphavelig søknad motteke 23.12.16.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bergfjord campingplass. Del av gnr. 59 bnr. 2/id 1263-22062000 er definert som eksisterande private hyttetomter som inngår i planen.



Planen har ikkje talfesta grad av utnytting for eigedomen, men det er på plankart innteikna omriss av bygning som inngår i planen. Planen oppfyller soleis minstekrav til gyldighet jf. planjuss 01/2012. Vi forstår søknad om dispensasjon med omsyn til plankrav i kommuneplanen sin arealdel til å gjelde frå bygningsplassering/grad av utnytting i gjeldande reguleringsplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå bygningsplassering/grad av utnytting.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Planavdelinga i Lindås kommune. Det har ikkje komt uttalar til saka.

Saka er ikkje sendt på høyring etter endringsmelding motteke 23.12.16.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 59/2 ved brev av 07.07.16:

Merknad til reviderte planar jf. nabovarsel for tiltak på gbnr 59/12, Bergfjord.
Me viser til motteke nabovarsel måndag 04.07.2016

Vi har som førre gang ikkje merknader til omsøkt hytte- storleik eller utsjånaden av den.

Våre merknader til søknaden.

Dei tiltaka som vi har bede om elles på eigedomen er ikkje omtala i denne søknaden, dette går på:

1. 2 ulovlege trekaier i kva ende av eigedomen som vi ønsker fjerna.
2. Hovudkaien vert flytta mot nord til område ved naust.
3. Legalisering av naustet lyt vere ein del av søknaden.

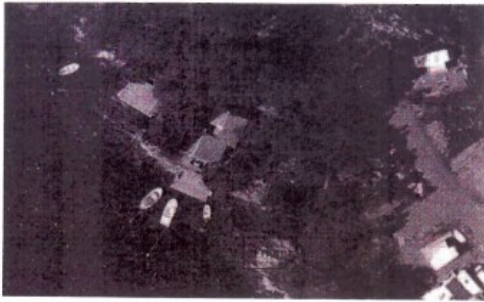
Vidare stiller vi som vilkår at plassering av ile/fortøyning maksimalt i nabogrense mot nord.

Utgreiing merknader

1. Vi har bede om at dei ulovleg bygde trekaiane vert fjerna. Det er nemnd at dette skal gjerast, men vi ser ikkje at dette arbeidet er starta. Vi vil protestere på alle søknader så lenge desse ulovlege bygde kaiane ikkje vert fjerna.

2. Hovudkai

Reguleringsplanen frå 2000 har tatt inn i seg ein vesentleg mindre kai (hovudkai) enn det som seinare er bygd til denne kaian. Bruken av dette området har difor vorte vesentleg endra/utvida. Tiltaket går utover reguleringsplanen sine grenser og vil krevje dispensasjon frå Kommuneplanen for Lindås. Storleiken på hovudkaian og bruken av denne, med fortøyning av båtar (sjå flyfoto under) har medført ei auka privatisering av området. Vi ønsker som tidlegare denne flytta til område ved naust (sjå vedlagt skisse som også er sendt tidlegare). Her kan ein også leggje ut flytebrygge om ein ønsker det.



3. Legalisering av naust.

Naustet er ulovleg oppført, og lyt legaliserast, og dermed vere med som ein del av byggesaka. Dersom kaiane ikkje vert fjerna og endra slik vi har bede om vil vi protestere på slik legalisering. Reguleringsplanen frå år 2000 viser dei bygningane som er tillete på eigedomen. Planen eller føresegnene til planen gjev ikkje rom for bygging av eige naust på eigedomen. Reguleringsplanen er blitt til gjennom ein omfattande offentlig prosess, der alle berørte partar, også tidlegare eigar av eigedomen har vore tatt med. Naust er ikkje omtala og heller ikkje omfatta i nokon del av denne planen. Dersom det vert gjeve dispensasjon frå planen til oppføring av naust på denne eigedomen, vil dette definitivt skape presidens for dei andre eigedomane innan planen.

Dispensasjon frå utnytingsgrad.

Delar av hytta er ulovleg bygd og de forsøker no å endre denne slik at forholda vert legalisert. Vi har ikkje merknader til hytta, men alle tiltak som ikkje er legalisert på eigedomen lyt vere med i ein søknad til kommunen.

Vi vil også peike på at utrekningane som er beskreve i søknad om dispensasjon ikkje er rette.

Dersom ein skal leggje til grunn kommuneplanen sitt pkt. §2.20 (ikkje 2.14 som skreve), om *Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA)* er det enten berre lov til å bygge fritidsbustad (ikkje naust og kai), eller så lyt bruksarealet for naust og kai inngå i arealberekninga, (sjå og pkt §2.21). Dette medfører at BRA vert overskriden i begge høva. Oppgjeve BRA er heller ikkje rett jf. teikningsgrunnlaget. Vi gjer og merksam på at heile §2.20 gjeld, også punkt om BYA 20%.

Presidens.

Dersom det vert gjeve dispensasjon for tiltak som går ut over dei rammene som er sett i kommuneplanen vil dette skape presidens for andre tiltak innan reguleringsplanen.

Oppsummering og vegen vidare

Vi meiner søknaden lyt omfatte alle tiltak som ikkje byggemeld på eigedomen, og at dei forholda vi har skreve om vert teke omsyn til. Endringane er i hovudsak riving av 2 kaiar og flytting av hovudkai til nausteområde.

Det vert og stilt som vilkår at plassering av ile/fortøining maksimalt i nabogrense vert akseptert.

Me ønskjer at eventuell revidert situasjonsplan og beskriving vert sendt oss før innsending til kommunen. Dersom de ikkje ønskjer å endre søknaden/tiltaka, vil vi ha melding om det. Vi vil i so fall sende ein meir utføleg klage til kommunen.

Me er innstilt på å ta eit møte for å utdjupe våre synspunkt, og elles diskutere forholda kring dei tinga vi har peika på.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 11.07.16. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Byggesak på 59/12 Bergfjord ble nabovarslet 4/7-16 og vi mottok merknad til nabovarslet 8/7-16 fra Nabo Frank Rune Nesse.

Frank Rune Nesse starter sin merknad med at han ikke har merknader til omsøkte hovedbygging av hytte verken når det gjelder størrelse eller utseende.

Han har i midlertid merknader til tiltak som tidligere eiere av 59/12 har utført og som ikke er en del av denne søknaden.

Tiltakshaver og ansvarlig søker har vært i dialog med Adm. i Lindås Kommune og er blitt anbefalt at den planlagte hovedbyggingen av hytten skal være i en egen søknad og at søknad om kaier og nøst skal sendes inn ved en senere anledning.

Vi forholder oss dermed til at nabo ikke har merknader til det omsøkte tiltaket.

Som følgje av endring av søknaden frå oppgradering av eksisterande fritidsbustad til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny, vart eigar av gbnr. 59/2 på nytt nabovarsla. Det er komt slik merknad til nabovarsling:

Merknad til reviderte planar jf. nabovarsel for tiltak på gbnr 59/12, Bergfjord.

Me viser til motteke nabovarsel datert 07.12.2016, motteke 12.12.2016

Vi har som førre gang ikkje merknader til omsøkt hytte- storleik eller utsjånaden av den, heller ikkje at eksisterande bygning no skal rivast og førast opp på nytt.

Våre merknader til søknaden er dei same som tidlegare.

Dei tiltaka som vi har bede om elles på eigedomen er ikkje omtala i denne søknaden, dette går på:

1. 2 ulovlege trekaier i kva ende av eigedomen som vi ønsker fjerna.
2. Hovudkaien vert flytta mot nord til område ved naust.
3. Legalisering av naustet lyt vere ein del av søknaden.

Vidare stiller vi som vilkår at plassering av ile/fortøyning masimalt i nabogrense mot nord.

For merknad i heilskap vert det vist til brev frå heimelshavar av gbnr. 59/2, datert 20.12.16.

Ansvarleg søkjar har i oversending av endring komt med følgjande vurdering i høve merknad datert 20.12.16;

Vi har etter anbefaling fra saksbehandlar varslet nabo på 59/2. Merknader til nabovarslet er identisk med merknader ifb. med innsendt om tilbygg, påbygg og delvis riving. Vår vurdering er at det således ikke nye momenter i nabomerknadene.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.06.16. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 9,1 meter. Avstand til offentlig veg er over 15 meter. Det er søkt om topp golv på kote ca. + 4,8 og største gesimshøgde på kote ca. + 8,29. Eigedomen er planert.

Tilkomst, avkøyrsløse, parkering, vatn og avløp

Ansvarleg søkjar har i søknad opplyst følgjande:

Adkomst til tomten skjer fra nord, via privat vei gjennom campingplass. Avtale med eier av campingplass: Det foreligger en skriftlig avtale med eier av campingplass om leie av tilkomstvei, parkeringsplass for 2 biler, samt tilgang til drikkevann/toalett/dusj i servicebygg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av ny fritidsbustad. 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 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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

For rivingsarbeida er det krav om kartlegging av bygningsdelar installasjonar og liknande som kan utgjere farleg avfall jf. TEK § 9-7.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Nabomerknad

Merknad frå nabo gbnr.59/2 går i hovudsak ut på tiltak på eigedomen som ikkje er omfatta av søknad og nabovarsla tiltak. Nabo har innleiingsvis i merknad i begge runder med nabovarsling påpeika at ein ikkje har merknad til den planlagde fritidsbustaden på eigedomen.

Med omsyn til merknad i høve mogleg presedensverknad av at det vert gjeve dispensasjon så vert det i merknad vist til § 2.20 i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Bergfjord campingplass. Del av gnr. 59 bnr. 2/id 1263-22062000, planen oppfyller vilkår for gyldighet som fremsett i planjuss 01/2012, då planen viser omriss av bygning på den aktuelle eigedomen. Tiltaket krev at det vert søkt om og gjeve dispensasjon frå bygningsplassering på eigedomen (grad av utnytting).

Når det er sagt så opnar § 2.20 i KPA opp for at det på eigedomar avsett til fritidsbusetnad kan førast opp fritidsbustad på inntil 120 m² bruksareal (BRA) medan bygd areal (BYA) ikkje kan overstige 20 %-BYA.

Planlagt fritidsbustad er opplyst å ha eit samla bruksareal på om lag 78,7 m² og samla bygd areal er opplyst til om lag 94,9 m², det er opplyst at eigedomen har ei utnytting på 9,22 %-BYA etter gjennomført tiltak. Og vil soleis ikkje vere i konflikt med gjeldande kommuneplan og vil heller ikkje gje nokon presedensverknad slik kommunen vurderer det.

Kommunen tek ikkje stilling til eventuelle tiltak på eigedomen som ikkje er omsøkt eller lovleg oppført. Dette må følgjast opp i eigen sak og gjev ikkje grunnlag for å halde tilbake søknad om løyve til andre tiltak på eigedommen.

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 leggast 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.

Vi forstår søknad om dispensasjon frå plankrav i KPA til å omhandle søknad om dispensasjon frå bygningsplassering/grad av utnytting i gjeldande reguleringsplan, samt frå pbl § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Bergfjord campingplass. Del av gnr. 59 bnr. 2/id 1263-22062000. Reguleringsplanen er vedteken etter plan- og bygningslova av 1985. I pbl av 1985 § 17-2 Byggeforbodet langs sjø, 2.ledd går det fram at byggeforbodet langs sjø ikkje gjeld i områder som er lagt ut til byggeområder eller omfatta av reguleringsplan eller strandplan. I kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 7.8 går det fram at reguleringsplanar innanfor kommuneplanen si sone skal gjelde så langt ikkje anna går fram av kommuneplanen. Vidare seier kommuneplanen at der det er fastsett byggjegrænse mot sjø i arealdelen, so gjeld denne framfor eldre reguleringsplan. Området eigedomen ligg i er i kommuneplanen sin arealdel avsett til føremål for fritidsbustad, det er ikkje lagt byggegrense mot sjø i kommuneplanen.

Slik kommunen vurderer saka er det ikkje naudsynt med dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggegrense mot sjø. Intensjonen i reguleringsplanen er at eigedomen skal nyttast til fritidsbustad, og på det tidspunkt planen vart vedteken gjaldt ikkje byggeforbodet langs sjø i område avsett til byggeområde.

Med omsyn til grad av utnytting så er det på gjeldande plankart synt plassering av eksisterande bygning på eigedomen. Omsøkt fritidsbustad vert ført opp på same stad som eksisterande fritidsbustad. Den nye fritidsbustaden har eit anna fotavtrykk enn det som er synt på gjeldande plankart og tiltaket krev difor at det vert gjeve dispensasjon frå bygningsplassering/grad av utnytting. Fritidsbustaden er innanfor rammer for storleik gjeve i gjeldande kommuneplan § 2.20 med omsyn til bruksareal og bygd areal for fritidsbustad.

Innanfor planområdet ligg det att eit område avsett til utleiehytter (nordvest for gbnr. 59/12) som per i dag ikkje er utbygd. Det er det på plankart synt 3 utleiehytter, storleik på utleiehyttene er i føresegna til reguleringsplanen sett til maks 65 m² BTA. Øvrig areal innan for planen si avgrensing er avsett til friareal og areal for campingvogn og servicebygg, samt vegareal.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bruk av eigedomen i reguleringsplanen er regulert til fritidsbustad, vidare er omsøkt fritidsbustad mindre enn storleik på fritidsbustadar fastsett i gjeldande kommuneplan § 2.20. Då reguleringsplanen vart vedteken var intensjonen at eigedomen skulle nyttast til føremål fritidsbustad. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå bygningsplassering/grad av utnytting er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillende 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 reguleringsplan Bergfjord campingplass. Del av gnr. 59 bnr. 2/id 1263-22062000 frå byggingsplassering/grad av utnytting for oppføring av fritidsbustad på eigedom gbnr. 59/12.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for riving av eksisterande fritidsbustad samt oppføring av ny fritidsbustad som omsøkt på eigedom gbnr. 59/12.

Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.06.16, dagsett 23.12.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tilkomst til veg, vatn, avløp og parkering er løyst gjennom avtale om bruk av anlegg tilhøyrande campingplassen, gbnr. 59/2.**
- 3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen seinast ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest.**
- 4. Før rivingsarbeid kan ta til må det liggje føre oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvar for prosjektering av rivingsarbeida. Sjølvbyggjar kan ikkje ta på seg ansvar for riving jf. byggesaksforskrifta § 6-8.**

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 jf. byggesaksforskrifta § 6-8 vert tiltakshavar, Frank Kjellesvik, godkjent som sjølvbyggjar i ansvarsområde PRO arkitektur av eigen fritidsbustad.

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 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 16/2309

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Frank Kjelsvik	Breivikstølen 23 B	5179	GODVIK
Frank Rune Nesse	Festevegen 273	5912	SEIM

Mottakarar:

Seim Bygg As	Nesbrekka 28	5912	SEIM
Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM