



Kålås & Sønn Byggevarehandel As
Sauvågen 83
5915 HJELMÅS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2113 - 17/1347

Saksbehandlar:

Benjamin Hicks

Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:

20.01.2017

Løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og etablering av ny fritidsbustad - gbnr 11/64 og 85 Hølleland

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Trine Linde og Jan Tore Strømme

Ansvarleg søkjar: Kålås & Sønn Byggevarehandel AS

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad. Ansvarleg søkjar har opplyst av totalt bruksareal på den nye fritidsbustaden er på 101.8 m². Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, terrasse og trapp. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankravet og byggeforbodet mot sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.02.2015 og seinare suppleringar og endringar.

Sakshandsamingsfrist og historikk

Fylkesmannen har i vedtak av 01.07.2016 handsama som sak 2015/15866 opphevd Lindås kommune sitt vedtak av 28.04.2015, sak 14/2113 – 15/9290.

Den 23.08.2016 vart det sendt ut førebels svar på søknad journalført 19.03.2015 og bedt om supplering av søknaden. Tilleggsdokumentasjon vart motteken den 02.12.2016. Saka vart sendt på høyring den 09.12.2016. Vi mottok korrigererte arealopplysningar den 18.01.2017.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden og tid som har gått med hjå høyringspartane. Saka er handsama innanfor fristen.

Etter avtale med ansvarleg søkjar er søknaden handsama som søknad om rammeløyve.

Planstatus

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 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



Eigedomen er avsett til arealføremålet fritidsbustad. Tiltaket krev dispensasjon frå fastsett byggegrense mot sjø og § 1.1 i føresegnene i kommuneplanen (plankrav).

Det er i vedtak saknr 26/14 datert 20.03.2014 gjeve dispensasjon i frå § 1.1 i arealdelen av kommuneplanen, vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan samt dispensasjon frå pbl § 1-8 vedkomande byggeforbod innafor 100-metersbelte mot sjø. Vedtaket gjaldt ei mindre fritidsbustad enn det omsøkte.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon. Det vises til søknaden i sin heilskap.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har ikkje motteke uttale frå varsla styresmakter

Nabovarsel

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

Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 11 bnr. 60 ved brev av 08.03.2015.

«..har merknad til at terrasse/altan kommer nærmere grensen enn tidligere og pga slik landskapet er der vil dette medføre sjenerende innsyn til vår eigedom. Vi ønsker terrassen mot vår eigedom gnr. 11 Bnr. 60 holdes på same avstand og høyde frå grensen som den eksisterende altanen. Eller ikkje nærmere 4 meter grensen.»

Tiltakshavar har etterkome merknaden. Terrasen mot eigedom gnr. 11 bnr. 60 vert ikkje plassert nærmare eigedomsgrensa enn 4 meter.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.11.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15,4 og mønehøgde på kote ca. + 20,7.

Vatn og avløp (VA)

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

Den 14.10.2008 er det gjeve utslippsløyve for 1 fritidsbustad på eigedomen. Søknaden handsama berre spørsmålet etter forureiningslova, og vart ikkje fylgt opp med søknad etter plan- og bygningslova. Ansvarleg søkjar opplyste i telefonsamtale den 19.01.2017 at slamavskiljar var etablert omkring i år 2008/2009, og at plasseringa av anlegget som er vist på situasjonsplanen innsendt av rørlegger ikkje er korrekt.

Då det ikkje er gjeve løyve til etablering av anlegget etter plan- og bygningslova har utslippsløyvet gått ut på dato. Det ligg ikkje føre gyldig utslippsløyve. Det er heller ikkje dokumentert at kvaliteten på innlagt vatn held mål, og at det er tilstrekkeleg med vatn.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, rampe, terrasse og trapp. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

[Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.]

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 føreseigna 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.

Omsøkte tiltak vil ikkje føre til endring av bruken på eigedomen eller tall på bueiningar. Tiltaket er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen. Ein dispensasjon er vurdert å få liten verknad for området og for framtidig bruk av området. Dei omsyna som ligg bak plankravet er vurdert å ikkje vere skadelidande som fylgje av det vert gjeve dispensasjon. Ein endring i fritidsbustadens storleik inneber etter kommunens vurdering ikkje at ein får auka privatisering av eigedomen sett i forhold til tidlegare. Endringa vil ikkje vere i konflikt med friluftssyn eller ålmenta si tilgang til sjø. Dei omsyna som ligg bak byggegrensa mot sjø er vurdert å ikkje vere skadelidande som fylgje av det vert gjeve dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet og byggegrensa mot sjø er oppfylt.

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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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 fastsett byggegrense mot sjø og § 1.1 i føresegnene i kommuneplanen (plankrav) for etablering av ny fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og etablering av ny fritidsbustad som omsøkt på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.11.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3**
- 2. Ingen del av tiltaket skal plasserast nærmare eigedomsgrense enn 4,0 meter**
- 3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen**

Før det gis igangsettingsløyve må følgjande vilkår vere stetta:

- 1. Det må ligge føre erklæring om ansvarsrett for alle ansvarsområde**
- 2. Det må innhentast nytt utslippsløyve, samt løyve frå Bergen og Omland Havnevesen for plassering av utslippsleidning i sjø**

Før det gis bruksløyve må følgjande vilkår vere stetta:

- 1. Det må dokumenterast at kvaliteten på innlagt vatn held mål, og at det er tilstrekkeleg med vatn.**

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. Førretak 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.: 14/2113

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjever

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Jan Tore Strømme
Nils Bersvend Bjerkeng

Geitevikja 16 5353
Hjellestadvegen 5258
122 H

STRAUME
BLOMSTERDALEN

Mottakarar:

Fylkesmannen I Hordaland
Hordaland Fylkeskommune
Kålås & Sønn Byggevarehandel As

Postboks 7310 5020
Postboks 7900 5020
Sauvågen 83 5915

BERGEN
BERGEN
HJELMÅS