



Ingeniør E L Bjelland AS
Hopsnesvegen 24
5232 PARADIS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1050 - 17/19555

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
30.06.2017

Rammeløyve og dispensasjon for tilbygg/påbygg til fritidsbustad - gbnr 123/43 Risa

Administrativt vedtak. Saknr: 306/17

Tiltakshavar: Arne Støle
Øyvind Hauge Støle
Ansvarleg søkjar: Ingeniør E L Bjelland 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 tilbygg og påbygg til fritidsbustad på gbnr 123/43 Risa. Etter utbygging vil bygget ha eit samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 68m² og bygd areal (BYA) ca. 76 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 4,8 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8.

Det vert elles vist til søknad mottatt 23.03.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.03.2017.2017 og frist for sakshandsaming etter forskrift om byggesak (SAK 10) § 7-1, 1. ledd, bokstav b, er 12 veker frå denne dato, jf. SAK 10 § 7-2.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF-føremål. Tiltaket ligg innafør 100-metersbeltet langs sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet og byggjeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8.



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra plankrav gjeldene plan, dispensasjon fra PLB § 1-8, forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag samt dispensasjon fra deler av teknisk forskrift. Eiendommen ligger i område med formål LNF. Da søknad gjelder for tilbygg til allerede eksisterende fritidsbolig og at det ved ombygging av eiendommen ikke vil bli flere brukere vil ikke arealbruken i området endres. Tilbygg er plassert slik at arealbruk mot sjø ikke endres og allmenhetens interesser i området er ivaretatt. Omsøkte tilbygg er ikke plassert tettere sjø enn eksisterende fritidsbolig. Da prosjektet kan defineres som en hovedombygging vil dagens krav i teknisk forskrift være gjeldene. Prosjektet har et totalt BRA areal på under 70m² og er fritatt for energikrav gitt i TEK. Øvrige krav i TEK vil bli fulgt så langt det er praktisk mulig i forhold til eksisterende byggeteknikk og løsning. For øvrig vil nytt tilbygg følge krav gitt i TEK

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og planavdelinga i kommunen.

Planavdelinga uttalar i skriv datert 27.06.2017. Dei skriv:

Planavdelinga ser i dette spesifikke tilfellet ikkje negative konsekvensar for bygging i strid med gjeldande plan fordi det allereie er ein eksisterande fritidsbustad på plassen, utvidinga av bygget er moderat og innanfor krava i § 2.13 i kommunedelplanen, at same funksjon vil verte oppretthalde, at det ikkje bygger ned jordbruksareal o.l. og under føresetnad av at det ikkje hindrar tilkomst for ålmenta.

Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Når det gjeld nabovarsel har ansvarleg søkjar gjort greie for følgjande:

Nabovarsling og merknader/klager fra naboer:
Formell varsling er rekommandert til naboer i henhold til Plan og Bygningsloven ved tidligere søknad, ref. sak 17/374.
Prosjektet er ikke endret og det blir derfor bedt om fritak fra ny nabovarsling.
Inne fristen på 14 dager ble det ikke mottatt merknader fra naboer.

Tiltaket vart nabovarsla i januar 2017, jf arkivsak 17/374.

Adminstrasjonen legg ansvarsleg søkjar si utgreiing til grunn og vurderer at ytterlegare nabovarsling ikkje er naudsynt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.12.2016.

Vatn og avløp (VA)

Fritidsbustaden har innlagt vatn frå sisterne med takvatn.

Det er ikkje gjort greie for avlaupsløysinga.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Tiltaket gjev inga endring i forhold til eksisterande situasjon.

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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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.

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

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved etablering av omsøkte tiltak. Det er lagt til grunn for avgjerda at tiltaket gjeld tilbygg/påbygg på eksisterande fritidsbustad og at tiltaket ikkje vil medføre endra eller auka bruk av eigedom. Tiltaket vil heller ikkje leggja beslag på jordbruksareal eller føra til ytterlegare fragmentering av jordbruksareal og er også innanfor retningslinjene i punkt 4.6 i føresegnene til planen når det gjeld utnyttingsgrad, samla bruksareal og byggjehøgder.

Innanfor byggjegransa langs sjø er det særleg verdiar knytt til friluftsliv, natur, landskap og allmenta sine interesser som gjer seg gjeldande. Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering.

Omsøkte tiltak gjeld ei moderat utviding av eksisterande fritidsbustad og tiltaket er tilfredsstillande tilpassa eksisterande bygg og omgjevnader. Sjølv om tilbygget vil koma noko nærare strandsona enn eksisterande bygg og nytt bygget samstundes vert noko høgare, vurderer administrasjonen at tiltaket ikkje vil gje negative verknader i forhold til allmenta sine interesser eller andre omsyn som byggjeforbodet i strandsona skal ivareta, ut over den bruken som er på eigedomen i dag. Kommunen finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8, ikkje vert vesentleg sett til side.

Administrasjonen finn etter ei samla vurderinga at omsynet verken til arealbruk eller strandsonevern vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. Omsøkte tiltak vil derimot gje ein meir tenleg og oppgradert fritidsbustad. Føremonene vert vurdert større enn ulempene. Vilråa for dispensasjon er vurdert oppfylt. Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

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

Vatn og avlaup

Administrasjonen forstår at forholda når det gjeld vatn og avlaup ikkje vert endra som følgje av tiltaket. Det er gjort greie for vassforsyning, men ikkje avlaupstilhøva. Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket må det gjerast greie for kva avlaupsløysing eigedomen har og om det er/skal installerast vassklosett i bygget. Vi gjer merksam på at vesentleg auke av utsleppet frå eigedomen vil krevja at det vert søkt om utsleppsløyve.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 31-2. Det er i søknaden gjort greie for følgjande:

Da prosjektet kan defineres som en hovedombygging vil dagens krav i teknisk forskrift være gjeldene. Prosjektet har et totalt BRA areal på under 70m2 og er fritatt for energikrav gitt i TEK. Øvrige krav i TEK vil bli fulgt så langt det er praktisk mulig i forhold til eksisterende byggeteknikk og løsning. For øvrig vil nytt tilbygg følge krav gitt i TEK

Dersom tiltaket ikkje oppfyller gjeldande tekniske krav må det før igangsetjingsløyve vert gjeve gjerast greie for dette. Søkjar må ved søknad om fråvik frå tekniske krav leggja fram dokumentasjon som viser at vilråa for fråvik er oppfylt i samsvar med pbl § 31-2 fjerde ledd.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Forholdet til 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.

Like vest for eigedomen ligg Vågsskjeret naturreservat med verneføremål hekkande sjøfugl. Det er også registrert ein lokalitet under naturtypar i område. Dette gjeld del av eit større registrert blautbotnområde

rundt Risasjøen og Vaulen. Kommunen kan ikkje sjå at omsøkte tiltak vil koma i konflikt med desse registrerte lokalitetane.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, byggjeforbodet i 100 metersbeltet langs sjø, og arealføremålet LNF for oppføring av tilbygg og påbygg av fritidsbustad på gbnr 123/43.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg og påbygg av fritidsbustad på gbnr 123/43 på følgjande villkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.12.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.
3. Før igangsetjingsløyve vert gitt skal det
 - a. gjerast greie for kva avlaupsløysing eigedomen har og om tiltaket medfører auka utslepp.
 - b. gjerast greie for og eventuelt søkjast om fråvik frå tekniske krav til byggverk i samsvar med pbl § 31-2.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 17/1050

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 bygggearbeidet 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

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arne Støle

Fjellveien 58

5019

BERGEN

Øivind Hauge Støle

Dyrhaugen 2 A

5236

RÅDAL

Mottakarar:

Ingeniør E L Bjelland AS

Hopsnesvegen 24

5232

PARADIS