



Arne Bruknapp  
Røahagan 35 B  
0754 OSLO

Referanser: -  
Dykkar:  
Vår: 15/485 - 15/26151

Saksbehandlar:  
Knut Bjørnevoll  
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:  
11.08.2015

## Dispensasjon og løyve til tiltak - gbnr 68/2 Bruknapp - oppattbygging av delar av løa

**Administrativt vedtak.**

**328/15**

### Vedtak 1. Dispensasjon

Med heimel i plan- og bygningslova §19-1 jf § 19-2 og grunngjeving i saksvurderinga vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (kommuneplanen) på følgjande vilkår:

Dispensasjonen omfattar oppattbygging av løe - tak med loft over eksisterande grunnmur – heile løa.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

### Vedtak 2. Løyve til tiltak

Kommunen gjev løyve til oppattbygging av tak over del av eksisterande grunnmur i samsvar med dispensasjon i vedtak 1, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

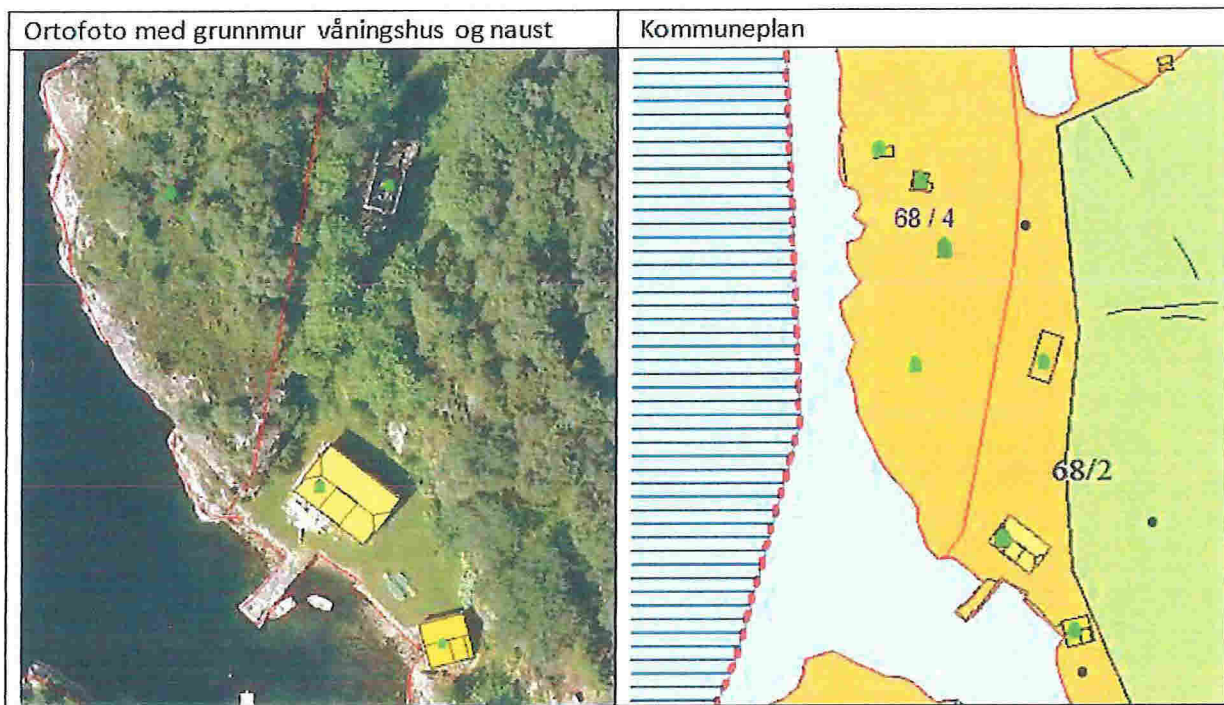
Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Løyvet omfattar i denne omgang **tak med loft over betongdelen av eksisterande grunnmur**, i samsvar med teikningar datert 29.06.2013.
2. Med heimel i pbl § 23-1 siste ledd, vert det gjeve unntak frå krav om ansvar og kontroll.
3. Tiltakshavar er ansvarleg for at arbeida blir gjennomført i samsvar med gjeldande lov og regelverk. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet.
4. Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilgjengeleg på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Arbeida må vera sett i gang seinast 3 år etter at dispensasjon og løyve er gjeve, elles fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeida er innstilt i meir enn 2 år, jf pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.

Løyve til tiltak er gjeve i medhald av plan- og bygningslova og gjev ikkje utan vidare rett til å bygga i høve til anna lovverk eller privatrettslege forhold, jf pbl § 21-6.

## SAKSUTGREIING



### Søknaden

gjeld påbygg, som omfattar oppattbygging av ein trevegg, og tak med loft over eksisterande grunnmur etter gammal løe, der treverket har rast saman. I første omgang gjeld det den delen som har betongmur, ca 30 m<sup>2</sup>. Dette er eit påbygg som ikkje kjem inn under søknad utan ansvarsrett etter pbl § 20-2. Saka er difor gjort om til sak etter § 20-1, med unntak frå krav om ansvar og kontroll. Grunngeving er at tiltaket har liten teknisk vanskegrad, som tilsvarar tiltak etter § 20-2.

Dispensasjonssøknaden omfattar oppattbygging av heile løa. Her må tiltakshavar passa på å senda inn søknad om løyve til tiltak for resten av bygget innafor 3-årsfristen.

### Planstatus

I kommuneplan for Lindås 2011 – 2023 er arealbruken for denne delen av eigedommen byggeområde for hytter. Planen har eit generelt krav om reguleringsplan, og påbygget kjem ikkje inn under unntak frå plankrav. Tiltaket ligg ca 45 m frå sjøen, og er i strid med byggeforbodet i strandsona.

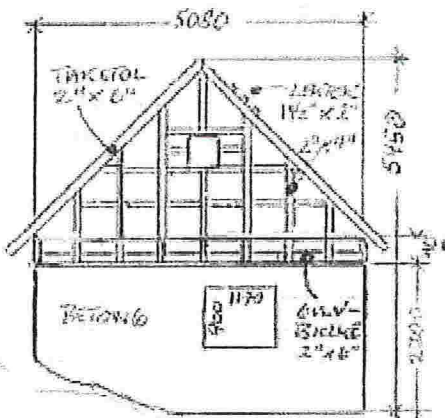
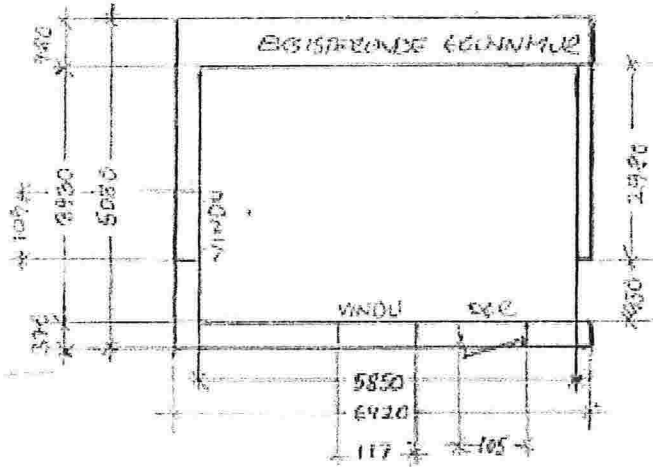
### Forholdet til naboar:

Naboar er varsla. Det har ikkje komme nokon merknader.

Teikningar

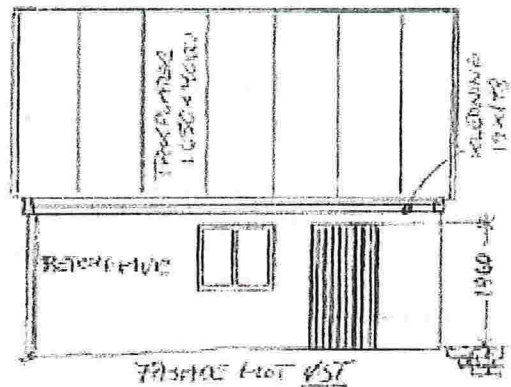


FRONTEN MOT SÖD

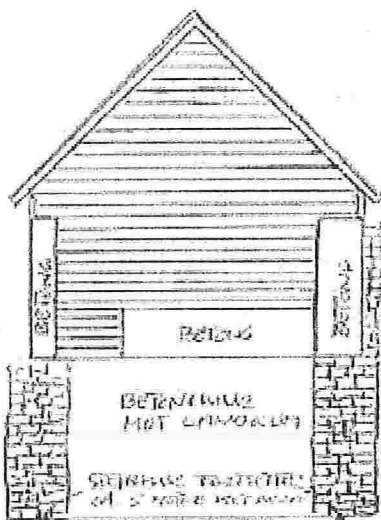


FRONT KONSTRUKTION MOT SÖD

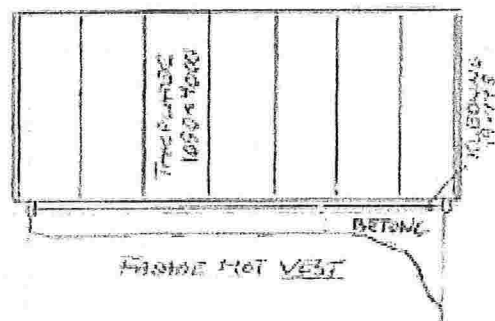
Skiss på de om vindor och målning  
 för huset. Träskivorna är 2x6  
 / 1 1/2 om 1800



FRONT MOT VEST



FRONT MOT VEST



FRONT MOT VEST

GRUNDSTÖLNING AV BALEN AV LÅG  
 KVAL. 68, RÅN 2  
 PLAN, SNITT OG FASADER I 1/16:100

BELÖVNINGEN, 29.06.2013 ARNE BOLLAND

## DISPENSASJON

I dispensasjonssøknaden er det vist til følgende:

Plan- og bygningsloven forutsetter at det må være særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon, i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringen. Vi vil i denne sammenhengen framholde følgende:

- Løa har eksistert der den ligger i over hundre år (vi har ingen eksakt tidfesting).
- En vesentlig del av den omsøkte bygningen står der i dag (sideveggene i betong med vindus- og døråpninger) og det er kun takkonstruksjonen (og noe tregulv) som er fjernet etter at denne styrtet ned.
- Det er nå tidskritisk å gjenoppbygge taket over floren med betongmurer (omsøkt tiltak) da denne nå sprekker og også er en sikkerhetsrisiko.
- Løa er en viktig del av det kulturhistoriske bygningsmiljøet i Bruknappen ved siden av gjestgiverbygningen og naustet.
- Løa gjenoppbygges i samme stil som den var, men med noe lavere oppbygg over murene. Det er likevel tilstrekkelig høyde til at vi en senere fase vil kunne legge et sammenhengende tak over de resterende steinmurene.
- Arealet som er lagt inn i kommuneplanen som utbyggingsområde for fritidsboliger er primært gbnr 68/4 Nothaugen. For våre arealer på gbnr 68/2 er det snakk om skrenten på baksiden av haugen (i forhold til leia) pluss en stripe areal. Etter vår vurdering vil en gjenoppbygging av taket på floren/løa ikke være noe hinder for en utnyttning av utbyggingsarealene i tråd med kommuneplanen.
- I forhold til 100-meters beltet vil vi påpeke at løa ligger bak den omtalte Nothaugen, noe som gjør at den ikke kan ses fra skipsleia.

Etter vår vurdering forligger det en overvekt av hensyn som bør tale for dispensasjon.

Vi presiser at vi søker dispensasjon til gjenoppbygging av taket på hele løa selv om tiltaket i denne omgang begrenser seg til flordelen.

### Dispensasjonshandsaming.

Søknaden om dispensasjon har ikkje vore sendt på høyring til regionale planstyresmakter. Fordi tiltaket ligg i eit byggeområde og bak eit høgdedrag som gjer at løa ikkje er synleg frå den indre farleia, vurderer kommunen vurderer at tiltaket kjem innafør dei kriteria som gjeld for tiltak som kommunen ikkje treng å senda på høyring. Fylkesmannen har likevel klagerett. Vedtaket vert sendt fylkesmannen til klagevurdering.

### Vurdering av dispensasjon:

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensera når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

### Fordelar:

- Tiltaket ligg bak eit høgdedrag, og er ikkje synleg frå den indre farleia
- Søknaden gjeld oppatbygging av bygning på eksisterande murar
- Dispensasjonen vil medføra at tiltaket vert tenleg for eigarane

- Løa vert tilbakeført til tilnærma opprinneleg form og vil framstå meir estetisk enn det ein ruin i stein og betong gjer.
- Det har ikkje komme innvendingr frå naboar .

#### Ulemper:

- Tiltaket ligg mindre enn 100 m frå strandlinja
- Tiltaket er ikkje innafør det som kommuneplanen tillet utan plankrav i hytteområde
- Godkjenning av dispensasjonssøknad kan medføra uheldig presedens.

Ut frå ei konkret vurdering kjem administrasjonen til at fordelane synest å vera større enn ulempene, og omsyna bak reglane vert ikkje vesentleg sett til sides. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som plankravet skal ivareta, blir skadelidande som følgje av dette tiltaket, eller at godkjenning vil medføra uheldig presedens.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylte. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

#### **GEBYR**

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Det vert sendt faktura til tiltakshavar. I denne saka er det fastsett følgjande gebyr:

Søknadspliktige tiltak (Pbl§ 20-1)		Gebyr	
Kode	Skildring	Tal	Sum
6.1	Bruk av kartbasis	1	Kr 500,-
9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggeforbod i strandsone, pbl § 1-8	1	Kr 8 400,-
9.1.4	Dispensasjon som gjeld plankrav, pbl §11-6	1	Kr 8 400,-
10.2.5	Basisgebyr andre bygningar	1	Kr 3 400,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>Kr 20 700,-</b>

Gebyret skal vera betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan settast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Tiltakshavar har søkt om **reduisert gebyr** for handsaming av saka:

I lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste for Lindås kommune sies det følgjande i pkt. 4.12:

#### **4.12 Søknad om redusert gebyr**

*Når særlege grunnar ligg føre kan det søkjast om redusert gebyr. Søknad om redusert gebyr skal være grunngeven. Personlege og/eller sosiale tilhøve vert ikkje rekna som særleg grunn. Fastsetting av gebyret skal skje ved enkeltvedtak.*

Etter vår vurdering er omstendighetene rundt denne saken av en slik karakter at vi søker om redusert gebyr. Vi viser her til de momentene fra tidligere klage som er gjengitt foran og særlig da det faktum at kommunen har lagt arealet inn som utbyggingsområde uten å orientere oss som grunneiere samt at gebyrene i denne saken vil bli like stor som de direkte kostnadene vi har ved å sette opp igjen løetaket.

Vurdering:

Ordlyden «særleg grunn» tilseier at det må gjerast ei konkret vurdering i den einskilde sak, og det må ligga føre sterke grunnar for å kunne fastsetta eit redusert gebyr. Dette for at gebyrregulativet ikkje skal verta uthola som forskrift.

At søkar har problem med å akseptera at det trengs dispensasjon, kan ikkje reknast som særleg grunn. Heller ikkje det at arealføremålet i kommuneplanen er fastsett utan at grunneigar er varsla. Utarbeiding av kommuneplan og godkjenning av kommuneplan vert berre varsla ved annonsering i aviser og på nettside, med mindre den aktuelle grunneigaren har hatt innspel eller merknader i plansaka.

Det fastsette gebyret i saka er korrekt i forhold til gjeldande gebyrregulativ for Lindås kommune. Det har ikkje vore knytt rettsleg eller faktisk tvil til å fastslå kva gebyr som skal betalast i saka. Gebyrregulativet er vedtatt med bakgrunn i gjennomsnittlege utgifter knytt til den enkelte sakstype. Kommunen kan ikkje sjå at grunngevinga i søknaden gjev grunnlag for redusert gebyr. Det vil undergrava gebyrregulativet dersom gebyr vert redusert i einskildsaker der grunngevinga for reduksjon også vil kunne gjera seg gjeldande i andre saker.

**Søknaden om gebyrreduksjon vert med dette avslått med heimel i punkt 4.12 i gebyrregulativet.**

#### **Klage over gebyr**

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vera grunngeven.

Ved vidare kontakt i saka, bruk referansen sak nr 15/485. Lenke til kommunen sitt innsyn i saka : [http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2015000485&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2015000485&)

Med helsing

Tor Hegle  
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll  
saksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Kopi til:**

Fylkesmannen i Hordaland                      Postboks 7310                      5020                      Bergen

#### **Mottakarar:**

Arne Bruknaap                      Røahagan 35 B                      0754                      OSLO