



Terje Kleivdal
Kleivdalsveien
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/6101 - 14/20555

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
Siril.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
10.09.2014

Dispensasjon og løyve til bruksendring, tilbygg og legalisering av mindre tiltak på eigedommen - gbnr 99/10 Våge

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Fridtjof Kampevol
Ansvarleg søkjar: Terje Kleivdal
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring fr  fritidsbustad til heil rsbustad, tilbygg til bustad, samt legalisering av vedskjul, skur for s ppelspann og atelier. Lindås kommune mottok søknad om bruksendring og tilbygg den 20.04.2012.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og fr  kommuneplanen punkt 1.4 når det gjeld avstand til vassdrag.

Lindås kommune vil beklage lang sakshandsamingstid i denne saka.

Historie

I sak 01/02571 vart det i vedtak datert 11.04.2002 gjeve rammeløyve til bruksendring, oppføring av tilbygg og løyve til etablering av minireinseanlegg , samt utsleppsløyve etter forureiningslova i same vedtak.

Det vart ikkje sendt inn søknad om igangsetting for tiltaka i rammeløyve innan fristen på 3 år, slik at løyvet fall bort.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søker ved brev av 18.03.2013 og 22.04.2014. Det vart motteke dokumentasjon frå tiltakshavar/ansvarleg søker i brev motteke 22.03.2013 og 07.05.2013.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.05.2013. Det er ikkje lovfesta frist for handsaming av søknader som krev dispensasjon frå plan,jf. pbl. § 21-7.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det området som er omfatta av kommunedelplan for Lindåsosane. Inntil kommunedelplanen er godkjent er det kommuneplanen sin arealdel 2003-2014 som er gjeldande plangrunnlag. I kommuneplanen ligg eigedommen i LNF område.

Delar av eigedommen ligg innanfor støysone mot veg i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023. Dette gjeld ikkje den delen av eigedommen der bustaden ligg.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå arealføremålet LNF og frå punkt 1.4 i kommuneplanen sin arealdel . I dispensasjonssøknadener det vist til at bruksendring ikkje vil endre strøkets karakter. Det er vist til at det tidlegare er gjeve løyve til bruksendring av fritidsbustaden i rammeløyve i 2002.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale i brev datert 21.06.2012. Det er ikkje motteke uttale i saka.

Saka vert oversendt til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering i samsvar med gjeldande rutiner.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigarar av gbnr 99/11 i e-post datert 04.04.2012. I merknaden er det vist til at ein meiner at dei omsøkte tiltaka endrar strøkets karakter i stor grad.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad. I kommentaren er det vist til at det tidlegare var søkt om dei same tiltaka på eigedommen, men at løyvet var gått ut då det ikkje var søkt igangsettingsløyve i tide.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 20.04.2012 og 07.05.2013.

Vatn og avløp (VA)

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

Eigedommen er tilknytta privat vassverk, med vassforsyning frå Eidavatnet. I søknaden er det vist til at prøvetaking viser godkjent vasskvalitet.

Det er gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 11.04.2002. Det ligg føre serviceavtale og dokumentasjon på kjøp av minireinseanlegg i sak 01/02571.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 18.04.2002. Kravet til parkering er stetta på eigdommen.

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

I søknaden er det søkt unntak frå dagens tekniske krav når det gjeld isolasjon og ventilasjon. I søknaden vert det vist til at tiltaket stetter krava i Teknisk forskrift frå 1997.

Det vert gjeve løyve til bruksendring med heimel i pbl § 31-2, då det vert vurdert som ein uforholdsmessig kostnad for søkjar å stette krava i TEK 10 for bygningen. Bruksendring vert gjeve på vilkår av at heile bygget er i samsvar med dei tekniske krava i TEK 97.

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 ulemperne, 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 det forhold at det i 2002 vart gjeve løyve til bruksendring av fritidsbustaden til bustad. Eigdommen er i dag bygd med fritidsbustad, garasje og fleire uthus. Bruken av eigdommen som fritidsbustad er heller ikkje i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen. Etter ei heilskapleg vurdering er administrasjonen si vurdering at ein dispensasjon til dei omsøkte tiltaka ikkje vil forringe dei omsyna som kommuneplanen skal ivareta, og meiner at verknaden dette får for området er avgrensa.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel i denne saka.

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

Nabomerknad

Naboar på gbnr 99/11 har gjeve merknad til tiltaket, der det i hovudsak er vist til at tiltaket vil endra strøkets karakter.

Adminstrasjonen delar ikkje denne oppfatninga, og kan ikkje sjå at strøkets karakter vert endra som følgje av dei omsøkte tiltaka. Nabomerknaden vert ikkje teken til følgje.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Terje Kleivdal**, org.nr. 954702308, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Terje Kleivdal**, org.nr. 954702308 har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for arkitekturarbeid**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Terje Kleivdal**, org.nr. 954702308 har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for bygningsmessige arbeider**.

Føretaket **Lindås Rør og Sanitær**, org.nr. 935347920, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde **prosjekterande (PRO) og utførande (UTF)** for innvendig sanitæranlegg med grunnleidningar. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bruksendring, tilbygg og legalisering av allereie oppførte bygg på eigedommen.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og d vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for bruksendring av fritidsbustad til bustad, tilbygg samt legalisering av allereie oppførte byggverk på eigedommen på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.04.2012 og 07.05.2013 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Bustaden skal vere i samsvar med TEK 97.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Terje Kleivdal	954702308	S	1	Søkjar
PRO	Terje Kleivdal	954702308	S	1	arkitektur
PRO	Lindås Rør og Sanitær	935347920	S	1	Innvendig sanitæranlegg med grunnleidningar
UTF	Terje Kleivdal	954702308	S	1	Bygningsmessige arbeider
UTF	Lindås Rør og Sanitær	935347920	S	1	Innvendig sanitæranlegg med grunnleidningar

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

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 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, ver venleg og referer til saknr.: 14/6101.

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 byggarbeidet 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.

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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Avkjørsle til offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lindås kommune sitt gebyrregulativ for 2013 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
C.4.1	Dispensasjon	1	7.500
C.5.2.i	Bruksendring til bustadføre mål	1	12.400
C.5.3.2	Godkjenning av ansvarsrett sentral godkjenning	1	2.000
	Totalt gebyr å betala		21.900

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

Klage

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 vere grunngjeven.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konstituert fagleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fridjof Kampevoll

Fylkesmannen i Hordaland

Johannes Bakke v/Gunnar Bakke

Postboks 7310

5020

BERGEN

Mottakarar:

Terje Kleivdal

Kleivdalsveien

5912

SEIM