



Latvian Wood AS
Ørnveien 15A
9180 SKJERVØY

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1958 - 19/152

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
03.01.2019

Dispensasjon og løyve til rehabilitering og påbygg på hytte - gbnr 70/48 Feste nordre

Administrativt vedtak. Saknr: 005/19

Tiltakshavar: Mette Sagstad Sundal
Ansvarleg søkjar: Latvian Wood AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rehabilitering og utviding av eksisterande hytte som i dag har bygd areal (BYA) 41 m². og terrasse på framsida, som skal utvidast til og 22 m² og delvis overbyggast. Taket vert utvida 2 m ut over terrassen og heva med ca 1,25 m, som gjev ein liten hems/loft med eit soverom under skråtaket. Bruksarealet (BRA) her er oppgjeve til 6,5 m². I første høgda vert bruksarealet som før, og kjellaren er under 1,9 m og ikkje måleverdig.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og byggeforbodet i 100-metersbeltet.

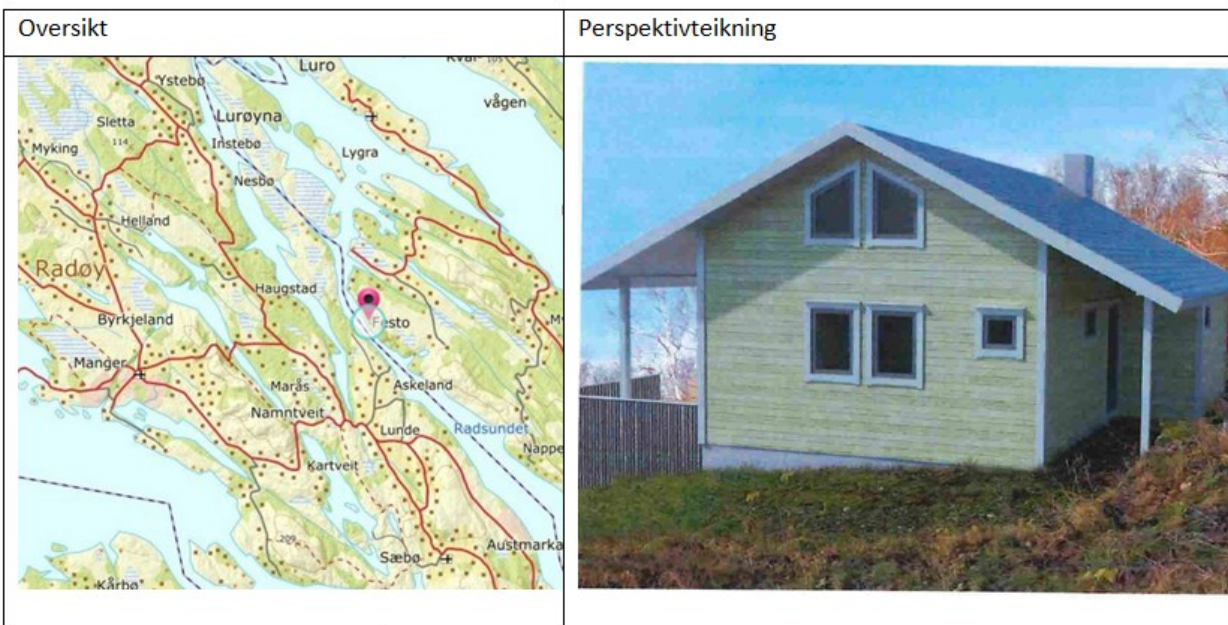
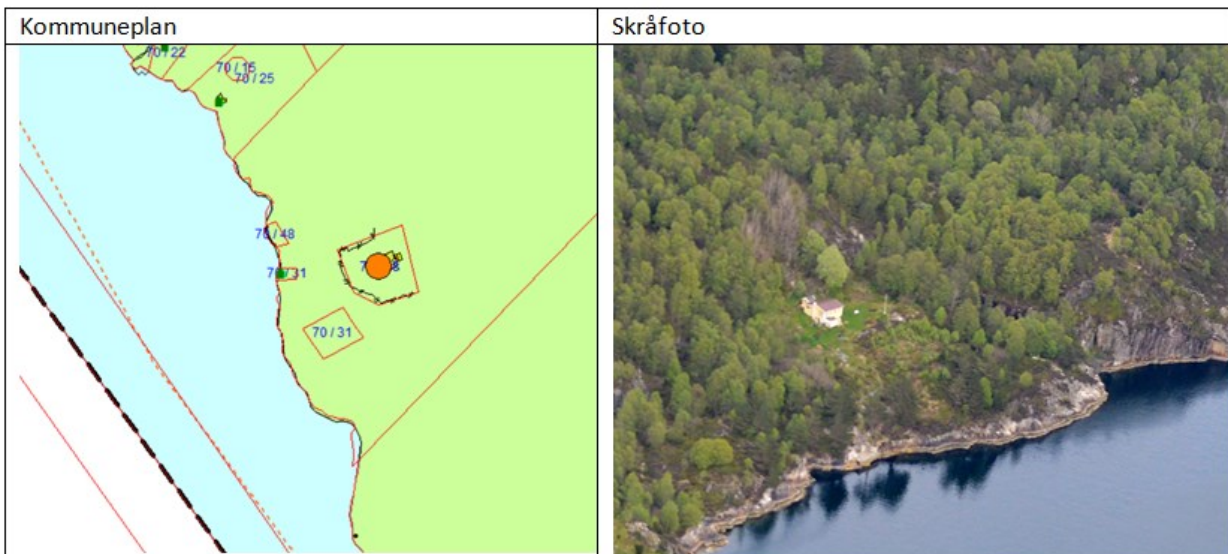
Det vert elles vist til søknad motteken 22.06.2018 og supplert 04.09.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 13.07.2018, samstundes som søknaden vart sendt på høyring. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar den 04.09.2018. Sakshandsamingsfristen er 12 veker frå denne dato. Fristen var 12.10.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Tiltaket krev dispensasjon frå LNF- føremålet.



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Byggesøknad gjelder rehabilitering og påbygg av eksisterende fritidsbolig. Hytten bærer preg av manglende vedlikehold, og er nå i så dårlig stand at den ikke lenger er egnet til bruk som fritidsbolig. Tak må skiftes og all utvendig kledning, dører og vinder mv. må skiftes. Samtidig ønsker vi å bruke anledningen til å gjøre noen fasadeendringer, samt løfte tak og mønehøyde for å lage hems over grunnplan. Planen omfatter ikke utvidelse av grunnareal, og heller ikke rivning av bærende konstruksjoner, annet enn tak.

Hytten ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF formål, samt innenfor 100 meters beltet langs sjø. Hytten er opprinnelig godkjent av Lindås kommune i 1967 og bruk som fritidseiendom er godt etablert.

Se for øvrig oversendelsesbrev ved innsendelse av byggesøknad hvor tiltaket er nærmere beskrevet.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det har ikkje komme merknad til søknaden.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 04.09.2018.

Vatn og avløp (VA)

Privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

Avfallsplan

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

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

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 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. På bygde fritidseigedommar LNF-område opnar kommuneplanen for dispensasjon for mindre tiltak. Påbygg er pr definisjon ikkje mindre tiltak, sjølv om hevinga av taket er relativt beskjeden.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på terrengtilpassing og total utnytting for eigedommen og at tiltaket kjem på ein eigedom som er bygd med fritidsbustad og ikkje skal nyttast til landbruksdrift.

Omsyna som ligg bak LNF-føremålet vert såleis ikkje vesentleg tilsidesett.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast

Tiltaket vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på arealbruk eller omgjevnader. Tiltaket er eii relativt lita endring av bygning på eigedom som er bygd med fritidsbustad og vil såleis ikkje endra bruken av arealet.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av den omsøkte ombygginga.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF og byggeforbodet i strandsona er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

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

Privatrettslege tilhøve

Tiltakshvar har lagt fram fullmakt frå eigar til å søka.

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 LNF-føremålet i kommuneplanen, jf. pbl § 11-6 og byggeforbodet i strandsona jf. pbl § 1-8 for ombygging av hytte i samsvar med søknad motteken 22.06.1018 og supplert 04.09.2018.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for ombygging og utviding av hytte i samsvar med søknad motteken 22.06.1018 og supplert 04.09.2018.

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.: 18/1958

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

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Tilleggsdokumentasjon - gbnr 70/48 Feste ytre
Søknad om dispensasjon
Kart
Bilder og teikningar
Andre vedlegg
Søknad om løyve til tiltak i eit- trinn - gbnr 70/40 Feste ytre
Nabovarsel

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Latvian Wood AS	Ørnveien 15A	9180	SKJERVØY
Mette Sagstad Sundal	Gravdalsveien 35 C	5165	LAKSEVÅG

Mottakarar:

Latvian Wood AS	Ørnveien 15A	9180	SKJERVØY
Mette Sagstad Sundal	Gravdalsveien 35 C	5165	LAKSEVÅG