



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1429 - 19/18110

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
20.06.2019

Dispensasjon og løyve til reparasjonsarbeid av fritidsbustad etter brann - gbnr 214/56 Fyllingsnes

Administrativt vedtak. Saknr: 340/19

Tiltakshavar: Annie Rosa Sivertsen
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad eitt-trinn for reparasjonsarbeid av fritidsbustad etter brann. Takkonstruksjon, bjelkelag mellom hovedetasje og hems, deler av yttervegg og tekniske installasjonar slik som rørføring skal reparerast. Fritidsbustad skal tilbakeførast slik den framsto før brann. Det er søkt om å kunne ha takvinkel på 47° som er byggets takvinkel før brannskaden oppsto.

Det er kun endring i takkonstruksjonen ved gjenoppbygging av fritidsbustad. Søknaden omfattar reparasjonsarbeid etter brann og det er ikkje søkt om riving, kun reparasjonsarbeid, jf. sist datert skriv frå ansvarleg søkjar, datert 06.05.2019. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kravet til takvinkel 18°-23° i reguleringsplanen pkt. 5 annet ledd samt søknad om dispensasjon frå 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8.

Det vert elles vist til søknad mottatt 10.05.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.05.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, den 02.08.2019. Administrasjonen har prioritert søknaden då det er reparasjonsarbeid etter brann.



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storeneset strandplanområde er definert som fritidsbustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kravet til takvinkel 18°-23° i reguleringsplanen pkt. 5 annet ledd samt søknad om dispensasjon frå 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

III - Grunner for å gi dispensasjon

I denne saken er det snakk om en reparasjon etter brannskade. Bygningsmassen er ikke totalskadet, og det er mye restverdi i fritidsboligen. Boligen skal med andre ord ikke rives ned fullstendig og gjenoppføres, men repareres og tilbakeføres.

Reparasjonen gir med andre ord ikke mulighet for å flytte på og dermed endre plasseringen av bygningen som ligger i strandsonen. Når det er sagt vil ikke tilbakeføringen av bygningen føre til ytterligere privatisering eller endre dagens situasjon hva gjelder hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det vil i dette tilfellet ha store økonomiske og personlige konsekvenser for tiltakshaver dersom tiltaket ikke kan repareres til tidligere stand mht. dets plassering i strandsonen, da tiltakshaver sitter igjen med en bygning uten noen verdi.

Når det gjelder takvinkel så oppstiller reguleringsplanen krav til 18-23 grader. Bygget i Litlevågsbrotet ble i sin tid bygget med brattere takvinkel enn dette, og nærmere 47 grader. Da bygningen skal repareres etter en brannskade og i stor grad må tilpasses den gjenværende bygningsmassen som ikke er skadet som følge av brannen, omsøkes tiltaket reparert med samme takvinkel som forut brannen.

Når det gjelder dispensasjon fra forbudet mot tiltak i strandsonen vil vi poengtere at bygget ligger innenfor den funksjonelle strandsonen i kommuneplanens arealdel, og dermed utenfor den delen av strandsonen som ifølge kommunen er den mest verdifulle strandsonen. Vi vil også poengtere at bygget ikke skal rives eller flyttes, men tilbakeføres til samme stand som forut brannen, med noen justeringer hva gjelder dagens krav til bæresystem. Tiltaket vil ikke føre til økt privatisering av strandsonen og ei heller endre noe fra dagens situasjon.

Avslutningsvis, til støtte for dispensasjon, fremhever vi at Sivilombudsmannen gav følgende uttalelse i årsmelding av 1990 side 163 hva angår brannskadede bygg og forholdet til dispensasjoner:

”Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet, vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring. En slik rett kan også være uttrykkelig fastsatt i reguleringsbestemmelser uten at det er tilfelle i vår sak. Bestemmelser av denne karakter synes imidlertid å gi uttrykk for et alminnelig rimelighetsprinsipp der det oppstår uventede eller uvanlige situasjoner”.

IV – Avslutning/Konklusjon

Oppsummeringsvis fremhever vi at vi ikke ser noen nevneverdige ulemper med noen av tiltakene. Når ulempene i så liten grad er til stede bør byggeinteressen alene være tilstrekkelig til å si at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene, og vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gis.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

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 datert 12.2.2019.

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

Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 43,6 opp til +43,9.

Vatn og avløp (VA)

Privat lovleg etablert avlaupsanlegg i sak 16/1604 i vedtak, datert 18.08.2016 og utsleppsløyve i sak 403/16, datert 18.08.2016. Tiltaket medfører inga endring i vatn- og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Hytteteigedomen har ikkje tilkomstveg. Tiltakshavar nyttar privat parkering og Storeneset hyttelag sin felles parkering. Tiltaket medfører inga endring i tilkomst og parkering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og gangtilkomst.

Teikningar/snitt viser eksisterande terreng og plassering i høve terreng.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at bygget skal tilbakeførast slik det framsto før den vart brannskada.

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.

Avfallsplan

Det er opplyst at det ikkje er søkt om riving av bygg/deler av bygg. Arbeidet er reparasjonsarbeid. Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

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.

Kravet til takvinkel 18°-23° i reguleringsplanen pkt. 5 annet ledd

Det er søkt om å kunne ha takvinkel på 47° som er byggets takvinkel før brannskaden oppsto. Takvinkel er i reguleringsplanen satt til 18°-23°. Fritidsbustad vart i sin tid bygget med 47°. Når fritidsbustaden er oppført er ikkje opplyst. Fritidseigedomen er i matrikkelen registrert oppretta den 29.08.1946. Vi legg til grunn at fritidsbustaden er eit eldre bygg som er ført opp med dåtidens byggjestil og takvinkel.

Bygget skal reparerast etter brann og tilbakeførast slik det framsto før brannen både i same stil og i storleik. Då bygget skal framstå som før brannskaden oppsto, vert det gjeve dispensasjon frå kravet til takvinkel 18°-23° i reguleringsplanen pkt. 5 annet ledd . Takvinkel for fritidsbustad etter reparasjonsarbeid vert 47°.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak kravet til regulert takvinkel ikkje vert ikkje vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

Fordelen med å ha same takvinkel er at fasaden på bygget ikkje vert endra. For omgjevnadene framstår fritidsbustaden med same takvinkel som uendra.

Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå regulert takvinkel er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert takvinkel for omsøkte tiltak er oppfylt.

Forbod mot tiltak i 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Reperasjonsarbeidet representerer uendra bruk av fritidsbustad og fritidseigedom. Bustaden skal reparerast og førast tilbake i sin opprinneleg stand. Det er kun mønehøgda som i mindre grad endrar utsjånaden på bygget med ca. 30cm. Administrasjonen legg til grunn at fjernverknad frå sjø vert minimal med ein liten auke av mønehøgde. Området vert ikkje ytterligare privatisert med tiltaket då tiltaket ikkje endrar etablert tilstand. Presedensverknaden er fråverande då tiltaket består av reperasjonsarbeid og endrar ikkje dagens situasjon med etablert hytte på bebygd fritidseigedom.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona ikkje vert ikkje vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

Fordelen med å reparere hytte slik den var før brannen er tiltakshavar personlege og økonomisk gevinst. Tiltakshavar kan nytte fritidsbustaden etter sin intensjon. Administrasjonen har valt å leggje vekt på dei personlege forhold som gjer seg gjeldande i saka.

Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø i kommuneplanen er klart større enn ulempene.

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

Mønehøgde innafor kote +43,6 og +43,9

Kommunen har vurdert søknaden om endra mønehøgde innafor kote +43,6 opp til +43,9. Det er ikkje mogleg å si eksakt auke før arbeidet med takkonstruksjonen vert sett i gang.

Mønehøgde på eksisterande bygg er +43,6. Nytt bygg vil ha mønehøgde på kote +43,6 og +43,9 som utgjer ca. 30cm auka mønehøgde. Mønehøgda vil auke innafor dette intervallet pga. dagens byggetekniske krav. Brannskadd taksperr og trebjelker må erstattast med større dimensjon pga. dagens tekniske krav til bæring og stivhet.

Kommunen godkjenner mønehøgde innafor intervallet +43,6 opp til +43,9 som utgjer ca. 30cm auka mønehøgde.

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

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. 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 kravet til takvinkel 18°-23° i reguleringsplanen pkt. 5 annet ledd samt søknad om dispensasjon frå 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8 for reparasjonsarbeid av fritidsbustad etter brann .

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn for reparasjonsarbeid av fritidsbustad etter brann på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal synast som vist i situasjonsplan datert 12.2.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. Oppdaterte teikningar som viser ny mønehøgde på bygget og ny mønehøgde på kote.

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.: 19/1429

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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Annie Rosa Sivertsen
Arkoconsult AS

Liaflaten 35 5132
Postboks 103 5291

NYBORG
VALESTRANDSFOSSEN

Mottakarar:

Annie Rosa Sivertsen
Arkoconsult AS
Fylkesmannen i Vestland

Liaflaten 35 5132
Postboks 103 5291
Njøsavegen 2 6863

NYBORG
VALESTRANDSFOSSEN
LEIKANGER