



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Ikenberget 12, postboks 12
5907 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4374 - 14/19194

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

Dato:
29.08.2014

Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 111/4 Skårnes

Administrativt vedtak. Saknr: 227/14

Tiltakshavar: Gurly og John Steinar Sandal
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 39, 8 m² og bygd areal (BYA) ca. 48, 2 m². Samla BRA etter omsøkte tiltak vert 140 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel, frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8 og frå kommuneplanen § 2.21.

Det vert elles vist til søknad motteke 15.05.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.05.2014. Det er ikkje lovfesta frist for handsaming av søknadar som krev dispensasjon frå gjeldande plan etter pbl. § 21-7.

Planstatus

Eigedommen ligg innanfor planområdet for kommunedelplan for Lindåsosane. Inntil denne planen vert vedteken, er det kommuneplanen for Lindås kommune i perioden 2003-2014 som er gjeldande plan for eigedommen. Eigedommen ligg innanfor område avsett til landbruk, natur og friluftsområde (LNF).



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Grunngjeving i forhold til LNF føremålet:

Tiltaket har etter vår mening liten - eller ingen negativ innvirkning på formålet med å legge begrensninger på tiltak i LNF-områder. Fritidsboligen er i bruk i dag, og selve tilbygget som søknaden i hovedsak dreier seg om vil i stor grad erstatte et tidligere utført tilbygg i retning mot vest/sjøsidan. Det gamle tilbygget er i dårlig teknisk forfatning, og vi mener at omsøkt tiltak vil rydde opp i –og bedre den visuelle kvaliteten på fritidsboligen generelt sett.

Tilbygget som nå søkes gjennomført er beskjedent i omfang/areal, og det er tatt hensyn til eksisterende skala/materialbruk i planleggingen av tiltaket. Fritidsboligen har vært bygget om og utbedret ved flere anledninger. Dette er medvirkende faktorer til at bygningens opprinnelige karakter er endret, og at planlagt tiltak etter vår mening således ikke forringer eiendommens autensitet. Eiendommen var opprinnelig et gårdsbruk med våningshus, driftsbygning og tilhørende uthus (inkl.bolig oppført på festet del av eiendommen). Etter at

gårdsdriften i sin tid opphørte, har eiendommen vært brukt til fritidsformål. Vi kan derfor ikke se at omsøkt endring vil få negativ konsekvens for naturlandskap eller i forhold til dyrket og dyrkbar jord.

Det er allerede godkjent og gjennomført renseanlegg og innlagt vann på eiendommen. Med dette skulle forholdene ligge til rette for etablering av dusj/WC i fritidsboligen. Resterende del av tiltaket gjelder generelt reparasjonsarbeid. Omsøkt tiltak vil ikke endre forhold omkring allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-området utover eksisterende situasjon.

Hensikten med tiltaket er primært å gi eiendommen en utvidet brukskvalitet ved en generell oppgradering av fritidsboligen. Eiendommen har vært i samme familie i flere generasjoner, og tiltakshaver ønsker å videreføre denne «tradisjonen». Ved å tilrettelegge for økt bruk, vil man også lettere kunne holde eiendom og bygningsmasse ved like på en god måte.

Grunngjeving i forhold til dispensasjon frå pbl § 1-8:

Tiltaket har etter vår mening liten - eller ingen negativ innvirkning på intensjonene ved § 1-8 i Plan –og Bygningsloven. Fritidsboligen er i bruk i dag, og selve tilbygget som søknaden i hovedsak dreier seg om vil i stor grad erstatte et tidligere utført tilbygg i retning mot vest/sjøsidan. Det gamle tilbygget er i dårlig teknisk forfatning, og vi mener at omsøkt tiltak vil rydde opp i –og bedre den visuelle kvaliteten på fritidsboligen generelt sett. Tiltaket medfører kun en marginal endring i avstand til sjø, hvor nærmeste fasadeliv vil ligge ca. 1,40m nærmere sjø enn eksisterende situasjon. Det er allerede godkjent og gjennomført renseanlegg og innlagt vann på eiendommen. Med dette skulle forholdene ligge til rette for etablering av dusj/WC i fritidsboligen. Resterende del av tiltaket gjelder generelt reparasjonsarbeid.

Etter vår mening vil ikke dette tiltaket få negative konsekvenser for natur –og kulturmiljøet i området. Ved å bedre forholdene ved fritidsboligen, vil man samtidig legge til rette for en utvidet bruk av eiendommen og man vil dermed også lettere kunne ivareta vedlikehold av

bygning og eiendom på en god måte. Eienommen brukes i sin helhet til fritidsformål.

Tilbygget som nå søkes gjennomført er beskjedent i omfang/areal, og det er tatt hensyn til eksisterende skala/materialbruk i planleggingen av tiltaket. Fritidsboligen har vært bygget om og utbedret ved flere anledninger. Dette er medvirkende faktorer til at bygningens opprinnelige karakter er endret, og at planlagt tiltak etter vår mening således ikke forringer eiendommens autensitet. Vi kan heller ikke se at omsøkt endring vil få konsekvenser for friluftsliv, landskap eller allmenne interesser utover den eksisterende situasjonen.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og landbruksavdelinga i Lindås kommune i brev datert 23.05.2014. Det er ikkje motteke uttale i saka.

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 16.04.2014. Tiltaket vert plassert på same kotehøgde som eksisterande fritidsbustad.

Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 04.09.2009.
Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 14/1908 i vedtak datert 07.03.2014. Utsleppsløyve gjeld avløp til minireinseanlegg og leidning til sjø.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket gjev ingen endring i avkjørsel eller parkeringstilhøva på eigedommen.

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

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå 3 forhold i søknaden. Det er dispensasjon frå LNF i kommuneplanen sin arealdei, byggeforbodet i pbl § 1-8 og frå kommuneplanen (2011) punkt 2.21.

Når det gjeld kommuneplanen punkt 2.21, så er det føresegnene til kommuneplanen gjeldande frå 2011-2023. Denne planen har ikkje rettsverknad i dette området. Dispensasjonen frå punkt 2.21 er såleis ikkje naudsynt her.

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 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Dei omsyn som kan grunngje ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn. Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Det skal tas særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjø.

Omsøkte tiltak er eit mindre tiltak til eksisterande fritidsbustad. Utviding mot sjø inneber at sjølve bygningen kjem nærarer sjø med 1,35 meter. Administrasjonen viser til søkjars grunngjeving i

dispensasjonssøknadane, og finn at momenta som kjem fram i søknaden er relevante i forhold til dispensasjonsvurderinga.

Etter ei heilskapleg vurdering er administrasjonen si vurdering at omsøkte tiltak vil få liten eller ingen verknad i høve til dei omsyna som LNF føremålet og strandsonevernet skal ivareta. Det vert ikkje endra bruk som følgje av tiltaka, og tiltaka er godt tilpassa eksisterande fritidsbustad og omgjevnadane elles.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8.

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

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS**, org.nr. 911678403, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)** for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) arkitekturprosjektering**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekkjer 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 LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.04.2014 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.

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

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS	911678403	S	1	Søkjar
PRO	Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS	911678403	S	1	Arkitekturprosjektering

***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 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, ver venleg og referer til saknr.: 14/4374.

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 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.

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 Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.3.1	Tilbygg inntil 50 m2	1	6.200
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett sentral godkjenning	1	1.000
9.1.1	Dispensasjon frp pbl § 1-8	1	8.500
9.1.2	Dispensasjon arealformål i plan	1	8.500
	Totalt gebyr å betala		24.200

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:

Gurly og John Steinar Sandal	Lyshovden 221	5148	FYLLINGSDALEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Ikenberget 12, postboks 12	5907	ALVERSUND
--	----------------------------	------	-----------