



Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7923 - 15/25631

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
28.07.2015

Dispensasjon og løyve til tiltak - gbnr 112/4 Finnesbø - fasadeendring/påbygg naust

Administrativt vedtak. Saknr: 324/15

Tiltakshavar: Nina E. og Erik P. Johannessen
Ansvarleg søkjar: Mette Kyed Thorson
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Søknaden

Søknaden gjeld heving av taket med 1,6 m i samband med rehabilitering av naust. Samstundes vert takutstikket ved inngangspartiet forlenga, noko som fører til utviding av bruksarealet med 1,6 m². Det er søkt om dispensasjon.

Søknaden var komplett og klar for handsaming i februar 2015. Det var ikkje lovfesta tidsfrist for handsaming av dispensasjon på søknadstidspunktet.

Plangrunnlag

Kommuneplan 2003-2011 gjeld framleis for dette området, i påvente av ny *kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra*. Arealføremålet er LNF både i gjeldande plan og i framlegg til ny plan.

Tiltaket må ha dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen og frå byggeforbod i strandsona for å kunna godkjennast.

Tomta grensar mot regulert område *Del av 112/1 og 2 Finnesbø*.

Post

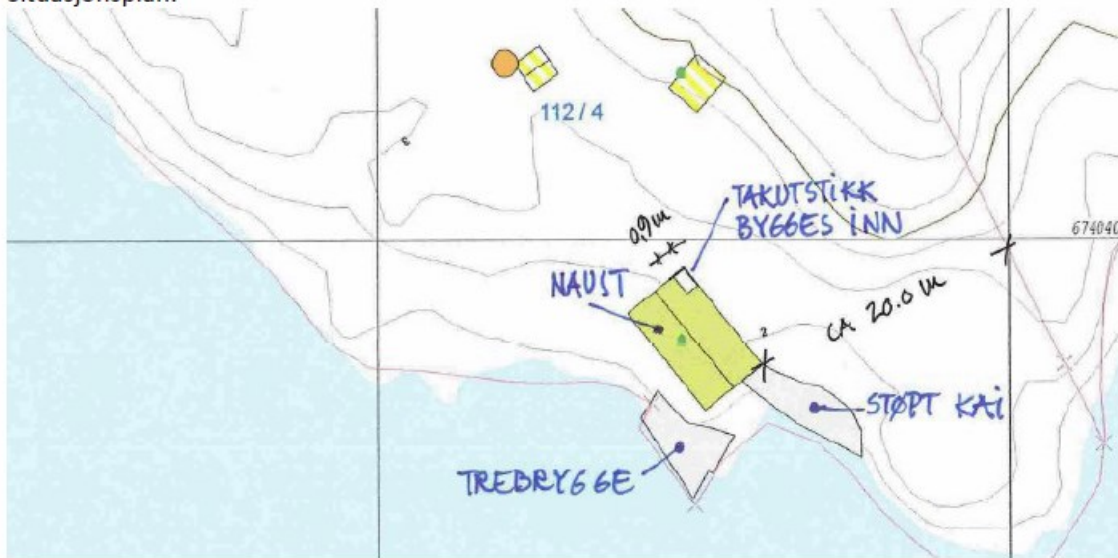
postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

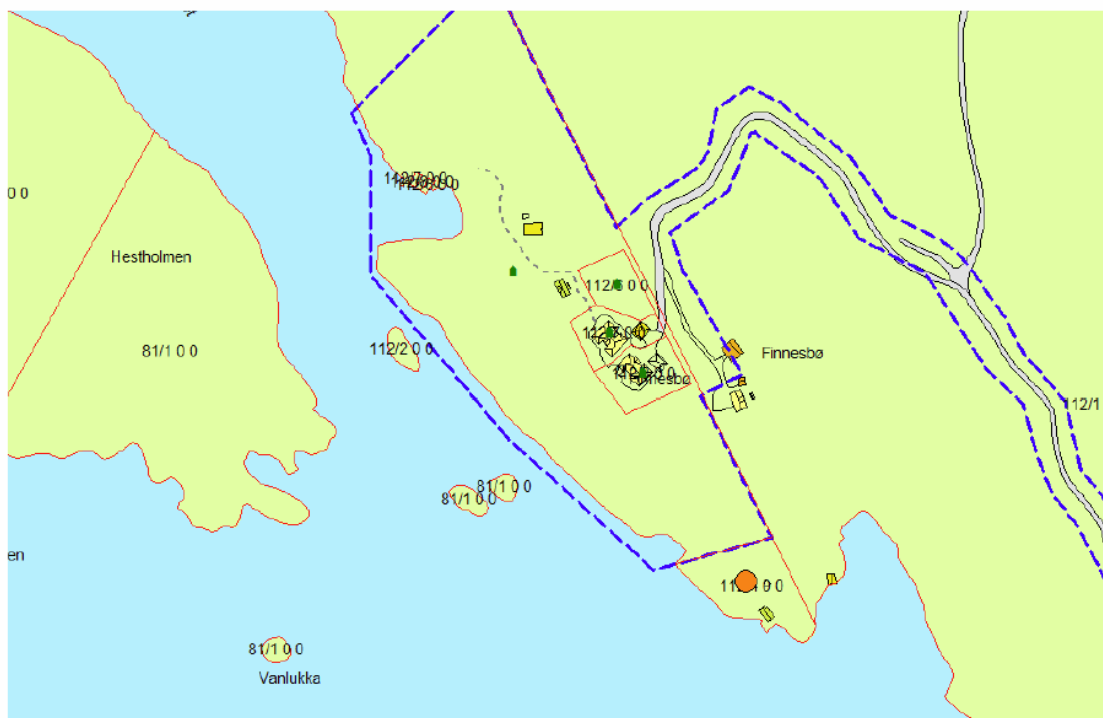
www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

Situasjonsplan:



Kommuneplanen



Dispensasjonssøknaden

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i Plan- og bygningsloven med forskrifter, Komm. vedtekter til pbl

Begrunnelse for dispensasjon:

1.) Det søkes om dispensasjon for pbl § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdragbygging innenfor 100 metersbeltet fra sjø.

Begrunnelse: Naustet ble bygget i 1966 og trenger vedlikehold. Naustet ligger naturlig plassert inn i terrenget. Istandsettelse og heving av møne med inntil 1,6 meter vil ikke endre bruken eller omgivelsene nevneverdig. Det er en fordel at bygninger i 100 metersbeltet fra sjø vedlikeholdes og brukes i stedet for å stå og forfalle. Istandsettelsen vil gjøre naustet mere brukbart og fortsatt holde seg innenfor størrelse på naust i Lindås kommune. Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon oppveier eventuelle ulemper.

2.) Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplanens § 5.7 Mindre tiltak etter pbl § 20.2 på fritidseiendommer. Naust er ikke nevnt men hvis det ikke defineres som fritidseiendom, følger her begrunnelse for dispensasjon:

Naustet ble bygget i 1966 og trenger vedlikehold. Naustet ligger naturlig plassert inn i terrenget. Istandsettelse og heving av møne med inntil 1,6 meter vil ikke endre bruken eller omgivelsene nevneverdig. Det er en fordel at bygninger i LNF-område vedlikeholdes og brukes i stedet for å stå og forfalle. Istandsettelsen vil gjøre naustet mere brukbart og fortsatt holde seg innenfor størrelse på naust i Lindås kommune angitt i kommuneplan 2011-2023 § 5.36. Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon oppveier eventuelle ulemper.

Dispensasjonssøknaden vart sendt til lokale og regionale planstyresmakter til uttale. Det kom ingen merknader.

Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket tilsendt til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vurdering av dispensasjon:

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegn 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:

- Utvidinga av takflata skal utførast på det hjørnet som ligg lengst frå sjøen.
- Mønehøgde og areal er innafor føresegnene for naustbygging i kommuneplanen av 2011 og framlegg til ny kommunedelplan som omfattar denne eigedommen
- Det har ikkje komme innvendingar frå naboar.
- Det har ikkje komme innvendingar frå andre styresmakter mot endringa av naustet. Tiltaket medfører ikkje inngrep i eit uberørt område. Tomta og sjøarealet er frå før disponert til naust, kai og fortøying av båtar.

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med kommuneplanen
- Tiltaket er i strid med byggeforbodet i strandsona

- Godkjenning av dispensasjonssøknad kan medføre uheldig presedens.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at utviding av takflata er på baksida av naustet, og at naustet etter endringa framleis er innafor areal- og høgdereglane for naustbygging i kommunedelplanen av 2011 og framlegg til ny kommunedelplan som omfattar denne eigedommen. Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt.

Administrativt vedtak.

Vedtak 1

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 og grunngeving i saksvurderinga vert søknad om dispensasjon frå pbl § 11-6 (kommuneplanen) og pbl §1-8 (forbod mot bygging i strandsona) godkjent på følgjande vilkår:

1. **Dispensasjonen omfattar heving av taket og utviding av takflata**, som vist på søknad motteken 22.12.2014

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering/orientering.

Vedtak 2:

Kommunen gjev løyve til etablering av båtopptrekk og kai, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

1. **Løyvet omfattar heving av taket og utviding av takflata**, i samsvar med dispensasjon i vedtaket ovanfor.
2. 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.
3. 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.

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.

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.

Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjent føretak	Org. nummer	S/L
SØK	1	Ansvarleg søkar	Arkitekt Mette Kyed Thorson	987788682	L
PRO	1	Prosjektering	Arkitekt Mette Kyed Thorson	987788682	L
UTF	1	Tømrararbeid	Nina E. og Erik P. Johannessen	Sjølvbygger	L

*S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

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 grunngevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisas 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.: 14/7923

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 leggast 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.

Gebyr

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ for 2014. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Søknadspliktige tiltak (Pbl§ 20-1)		Gebyr	
Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggeforbod i strandsone, pbl §1-8	1	Kr 8 500,-
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	1	Kr 8 500,-
10.2.6	Basisgebyr mindre tilbygg, fasadeendring, pbl § 20-1	1	Kr 3 700,-
10.3.3 b)	Godkjenning av ansvarsrett, utan sentral godkjenning	1	Kr 2 500
10.3.3 c)	Godkjenning av ansvarsrett, sjølvbygger	1	Kr 2 500
Totalt gebyr å betala			Kr 24 200

Gebyret skal vera betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan settast 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 grunnigjeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Nina E. og Erik P. Johannessen	Sisikveien 36	4022	STAVANGER
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen

Mottakarar:

Mette Kyed Thorson	Kvalen 16	5955	LINDÅS
--------------------	-----------	------	--------