



Ingeniør Aarland AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7029 - 15/35973

Saksbehandlar:
Margit Rimeslåttan
Margit.Rimeslatten@lindas.kommune.no

Dato:
14.12.2015

Rammeløyve for riving og oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 214/94 Fyllingsnes

Administrativt vedtak. Saknr: 532/15

Tiltakshavar: Thomas Borsholm
Ansvarleg søker: Ingeniør Aarland AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av fritidsbustad på 36,5 m² og oppføring av ny fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 115 m² og bygd areal (BYA) ca. 137 m². Utnyttingsgrad er 16,07 % BYA. Ny fritidsbustad omfattar også underetasje.

Søknaden var komplett og klar for handsaming 27.08.2015, og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker. Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå statlege myndigheiter, jf. pbl. § 21-7 4. ledd.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område og er i kommuneplanen sin arealdel lagt ut som fritidsbusetnad.

Det er krav om reguleringsplan, jf. punkt 2.21 i føresegnene til kommuneplanen. Eigedommen ligg også innanfor byggjegrænse mot sjø, jf. punkt 1.10 i føresegnene til kommuneplanen.

Det er søkt dispensasjon med følgjande grunngjeving



Eiendommen er i dag allerede bebygget med fritidsbolig, og omsøkt tiltak gjelder riving av eks. hytte og oppføring av ny hytte på samme sted. Det er med bakgrunn i at dagens hytte er i så dårlig forfatning at reparasjon ikke vil gi en fullverdig løsning, og er ikke økonomisk forsvarlig vurdert opp mot hva kostnadene og kvaliteten med å oppføre en ny hytte vil bli.

I hensynet til funksjonell strandsone endres ikke forholdet noe med bakgrunn i det tiltaket som er tenkt på eiendommen. Eiendommen er gjerdet inn og er privat, og ligger i dag innenfor den angitte funksjonelle strandsonen, der grensen for funksjonell strandsone går langs bygdeveien i området. Eiendommen med hytte ligger i dag på en «fjellhulle» ca 33m over havet, terrenget utenfor eiendommen er lite tilgjengelig på grunn av bratte fjellsider ned mot sjøen, og er vanskelig å bevege seg i, og vurderes som ubrukelig for rekreasjon. Det utgjør en meget vanskelig og naturlig hindring for tilkomst til sjø.

Med bakgrunn i dette vurderes tiltaket som er tenkt, klart som en større fordel for tiltakshaver enn den nytten allmenheten kan få av eiendommen og tilkomst til sjø i område, spesielt da eiendommen er bebygget fra før.

Krav til reguleringsplan - Eiendommen er i dag allerede bebygget med fritidsbolig, og omsøkt tiltak gjelder riving av eks. hytte og oppføring av ny hytte på samme sted .

Tiltaket ligger i et allerede delvis utbygget område og i nær tilknytning til områder avsatt for både fritidsboliger og boliger. Omsøkte tiltak vil således ikke bidra til en større fortetting eller mer belastning i et allerede etablert område. Spesielt ikke da eiendommen er bebygget fra før med fritidsbolig.

Derfor vurderer vi det slik at krav til reguleringsplan bør frafalles da tiltaket ikke bidrar til større fortetting eller belastning enn det er idag.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart sendt til uttale hjå Fylkesmannen i Hordaland 21.09.2015. Det er ikkje kome inn uttale innan fastsett frist på tre veker, j. pbl. § 21-5 tredje ledd.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist på situasjonsplan mottatt på e-post 03.12.2015.

Mønehøgde på ny fritidsbustad er 4,18 meter. Planeringshøgde er ikkje oppgitt i søknaden. Det vert sett som vilkår for løyvet at planeringshøgda for 1. etasje for ny fritidsbustad skal vere den same som for eksisterande fritidsbustad, det vil seie på ca kote + 33.

Vatn og avløp (VA)

I søknaden er det opplyst om at det er brønn på eiendommen. Vidare skal det vere elektrisk toalett med gråvatn til eigen slamavskillar.

Det er søkt om utslipp av sanitært avløpsvatn 27.08.2015.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

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.

Avfallsplan

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

VURDERING**Dispensasjon**

Det er krav om reguleringsplan, jf. punkt 2.21 i føresegnene til kommuneplanen, og tiltaket krev difor 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 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 fjerde ledd.

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.

Frå førearbeida vert det også sitert til følgjande som særskilt gjeld ved dispensasjon frå planar

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna bak føremålet om krav til reguleringsplan vert vesentlig tilsidesett. Søknaden gjeld riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny, og vil etter administrasjonen si oppfatning ikkje føre til ei vanskeleggjering av framtidig planlegging av området. Omsyna bak føremålet kan difor ikkje seiast å bli vesentleg tilsidesett i dette tilfellet.

Det vert elles synt til grunngjevinga for å gje dispensasjon som er gitt i søknaden. Fordelane ved at det vert gitt dispensasjon må seiast å vere klart større enn ulempene i dette tilfellet. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plankravet fastsett i kommuneplanen.

Tiltaket ligg også innanfor byggjegrænse mot sjø, jf. punkt 1.10 i føresegnene til kommuneplanen.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å ivareta og å vidareutvikle kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne, bygningsmiljø og allmenn ferdsel.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna bak føremålet vert vesentlig tilsidesett. Tiltaket fører ikkje til særleg ytterlegare privatisering eller innverknad i forhold til landskap enn kva allereie eksisterande fritidsbustad gjer, vidare er terrenget i nærleiken av strandsona lite tilgjengeleg for allmenta. Omsyna bak byggjeforbodet i strandsona kan ikkje seiast å bli vesentleg tilsidesett i dette tilfellet.

Ved vurderinga av dispensasjonsvilkåret om at fordelane ved å gi dispensasjon etter ei samla vurdering må vere klart større enn ulempene, er det i første rekkje planfaglege omsyn som har relevans og vekt. Tiltakshavar sine personlege behov kan også ha vekt målt opp mot lokale omsyn som måtte føreliggje, dersom samfunnsmessige omsyn av nasjonal/regional karakter ikkje gjer seg gjeldande i særleg grad. I denne saka meiner administrasjonen omsyna knytt til plan ikkje vert skadelidande dersom det vert gitt dispensasjon, og det kan difor i større grad leggjast vekt på personlege omsyn.

Administrasjonen er av den oppfatning at det for tiltaka ikkje gjer seg gjeldande mange tungtvegande ulemper, og det vert då stilt mindre krav før ein kan konstatere overvekt av fordelar. Administrasjonen syner også til Miljøverndepartementet sitt rundskriv T-18/84 s. 11 der det blant anna kjem fram følgjande:

Kravene til en konkret og individuell behandling av hver enkelt søknad innebærer at det som begrunnelse for en dispensasjonsnektelse ikke bare kan vise til at andre har fått avslag eller at en dispensasjon vil føre til et press fra andre søkere. Dersom et tiltak ikke vil være til hinder for relevante arealdisponeringshensyn, jf. nedenfor, bør dispensasjon gis.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at dispensasjon i denne saka vil kunne føre til eventuelle presedensverknadar. Dei oppgitte grunnane for å gje dispensasjon, meiner administrasjonen er spesielle forhold knytt til vurderinga.

Etter ei samla og konkret vurdering meiner administrasjonen at omsyna bak plankravet og byggjegrensa mot sjø ikkje vert skadelidande som følgje av at det vert gitt dispensasjon, og fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det er grunnlag for å gje dispensasjon til riving av eksisterande fritidsbustad, plassering av slamavskillar med tilhøyrande anlegg og oppføring av ny fritidsbustad på eigedommen med heimel i pbl. § 19-2.

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 **Ingeniør Aarland AS**, org.nr. 979971044, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Ingeniør Aarland AS**, org.nr. 979971044, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) planløyising og arkitektonisk utforming**.

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 føresegnene punkt 2.21 og 1.32 for oppføring av fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a og e vert det gjeve rammeløyve for riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke på e-post 03.12.2015 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. Utomhusplan med koter i målestokk 1:500, med tilhøyrande terrengsnitt som syner underetasjen saman med eksisterande og justert terrengnivå, skal sendast inn ved søknad om igangsetjing.
4. Planeringshøgda for 1. etasje for ny fritidsbustad skal vere den same som for eksisterande fritidsbustad.
5. Løyve til utslipp av sanitært avløpsvatn må vere gitt før det vert søkt om igangsetjing.

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.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Ingeniør Aarland AS	979971044	S	1	
PRO	Ingeniør Aarland AS	979971044	S	1	Planløyising og arkitektonisk utforming

*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. § 27 bokstav b.

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 saknummer: 14/7029.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar 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:

- 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
6.1	Bruka av kartbasis	1	500,-
9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggjeforbod i strandsone	1	8.400,-
9.1.5	Andre dispensasjonar - plankrav	1	8.400,-
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad/fritidsbustad	1	13.700,-
10.2.9	Godkjenning ansvarsrett	1	1.000,-
	Totalt gebyr å betala		32.000,-

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

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 Sylta
avdelingsleiar byggjesak

Margit Rimeslått
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Thomas Borsholm

Postboks 7310 5020
Øvstunvegen 24 B 5223

Bergen
NESTTUN