



Svein Fosse
Skarsvegen 447
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/4134 - 16/12799

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
11.05.2016

Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 146/36 Fosse ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 242/16

Tiltakshavar: Svein Fosse

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2 bokstav b jf. § 20-4 bokstav a.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av frittliggjande garasje med bruksareal (BRA) gjeve på teikningar datert 16.02.16 til å vere ca. 64,6 m² og samla bygd areal (BYA) er rekna til om lag 204 m². Utnyttingsgrad er rekna til om lag 16,44 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med etablering av garasje.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealden for 2011-2023.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.12.15 og supplert 02.03.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 07.01.16. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 02.03.16.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 02.03.16 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan.



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon gnr 146 bnr 36 i Lindås kommune for bygging av garasje på areal avsett som LNF i gjeldende kommuneplan.

Eiendommen er utskilt fra bnr 1 som boligtomt i 1981.

Særlige grunner for dispensasjon:

Arealbruken på denne eiendommen har vert bolig siden 1980 tallet, og dispensasjonen gjelder bygging av garasje.

Tomten ligger i skrått terreng ved den kommunale vegen til Fossevatnet, og det har ikke vert drevet jordbruk på denne eiendommen verken før eller etter at bolighuset ble oppført. Det er derfor ingen LNF hensyn som er satt til side, og den reelle arealbruken er den samme som før.

Vei ,vann og avløp: Eiendommen er sikret vei, vann og avløp, og det omsøkte tiltaket gir ingen endring i dette. Det er gitt dispensasjon fra TD for bygging nærmere enn 15 m fra kommunal vei.

Vi mener att fordelene med å gi dispensasjon i denne saken er klart større ulempene, og att bygging på denne tomten befester arealbruken gjennom de siste 35 år.

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 Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland 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 dagsett 01.12.15.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,6 meter.

Eigar av gbnr. 146/15 har i dokument datert 29.11.15 samtykka til at tiltaket kan plasserast heilt til grense mot eigedom gbnr. 146/15. Det ligg føre stadfesting frå Norhordland tingrett datert 17.02.16 som stadfestar rett til signering av erklæring.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 7,5 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 03.12.15 gjeve dispensasjon til plassering 7,5 meter frå offentleg veg.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Utvida bruk av eksisterande avkjørsle til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 03.12.15.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av ny garasje samt avkøyrsløp.

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

Tiltakshavar 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 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering. Eigedom har sidan 1981 vore brukt til bustad føremål, og omsyna som LNF-føremålet skal i vareta kan ikkje seiast å verte vesentleg tilsidesett som følge av tiltaket, det har frå før stått eit uthus på same plassen som det no er søkt oppført garasje. Tiltaket er vidare innanfor dei retningslinjer som er skildra i pkt. 5.7 i gjeldande kommuneplan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan for oppføring av frittliggjande garasje på eigedom gbnr. 146/36.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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 gjeldande kommuneplan for oppføring av frittliggjande garasje på eigedom gbnr. 146/36.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 bokstav b jf. § pbl 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av frittliggjande garasje på eigedom gbnr. 146/36. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan dagsett 01.12.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 03.12.15 og situasjonsplan dagsett 01.12.16.**

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.**

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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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.: 15/4134

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. 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 tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Svein Fosse

Skarsvegen 447 5911

ALVERSUND