



Randi Sissel Hatland
Hindenesvegen 111
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1485 - 16/22648

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
25.08.2016

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 243/2 Vatshelle.

Administrativt vedtak. Saknr: 416/16

Tiltakshavar: Randi Hatland
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terrasse som tilbygg til bustad på gbnr 243/2. Om tiltaket sin storleik skriv søkjar:

Informasjon om tiltaket:

Terrassen er målsett med 57,7 m² medan utsiktspatå er målsett med 9,6 m². Store deler av dette arealet er flatt på terreng og skal dermed ikkje reknast med. Av målverdig areal er det på situasjonsplanen vist BRA 45,8 m². BYA er ikkje målsett men er i underkant av 50 m².

Administrasjonen er ikkje samd i søkjar si vurdering av tiltaket sin storleik og meiner at tiltaket i dette tilfelle må omfatta heile arealet for terrasse og utsiktspunkt, dvs at samla areal er 67,3m². Som følge av dette stettar ikkje søknaden krava til søknadspliktige tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå for, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-4 bokstav a) og vert å handsama etter reglane i pbl § 20-3, dvs søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlege føretak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet (LNF) og regulert byggjegrænse langs fylkesveg i kommuneplanen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 08.06.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.06.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, dvs 31.08.2016.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen og regulert byggjegrænse langs veg, jf punkt punkt 1.6 i føresegnene til planen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Grunnar for å gje dispensasjon etter Plan- og bygningslova.

Formålet med å setje av område til LNFR er å sikre fornuftig og berekraftig utnytting av landbruk-, natur- og friluftsområda. Vidare vil ein ved å setje restriksjonar på bygging til andre formål ivareta allmennheta si tilgang til slike område.

I tilfellet her ligg eigedomen innanfor omsynssone landruk (510 OL) jf. føresegnene til kommuneplanen sin arealdel, punkt 7.10.

«Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør områda. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.»

Av føresegnene til kommuneplanen punkt. 5.6 fylgjer det likevel at «det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter Pbl. § 20-2 bokstav a (...) på eksisterande bustadeigedomar når (...) tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet». I tillegg kan ikkje tiltaket medføre BYA over 20 % eller BRA over 400 m² for eigedomen.

Som nemnd ovanfor, så er det her snakk om oppføring av ein terrasse på eit uteområde som frå før er nytta til uteopphald eller på annan måte ikkje er eigna for jordbruk. Tiltaket er såleis ikkje i strid med eksisterande bruk av arealet. Det vil heller ikkje virke sjenerande for omgivnadene då det frå før er ein bustad på eigedomen samt bustader i området rundt. Allmennheten si tilgang til tomte er allereie avgrensa som følgje av at tiltaket er eit tilbygg til eksisterande bustad. Det kan derfor ikkje seiast at ein dispensasjon frå LNF formålet vil føre til at omsyna bak reguleringa eller formålsføresegna blir «vesentlig tilsidesatt».

Tiltaket vi her søker om dispensasjon for er eit tiltak som i betre grad vil nytte arealet på tomte, eit areal som uansett ikkje kan nyttast til jordbruksformål. Fordelane er blant anna at eigar får nytta tomte etter eiga interesse. For bustadar er det eit krav til 200 m² uteopphaldsareal per bustadeining, jf. føresegnene punkt. 5.6. Terrassen vil føre til eit betre eigna uteområde og utnytting av eit areal som elles ikkje kunne reknast med som uteopphaldsareal.

Det finns ingen opplysningar i matrikkelen om storleik på eksisterande bygg på eigedomen. Det er derfor teke utgangspunkt i takst, der det er opplyst at brutto BRA er 318 m². Store deler av terrassen vil vere på flat mark. Målverdig BRA vil vere 45,8 m² medan BYA er målt til å vere under 50 m². Slik vi ser det er tiltaket såleis i tråd med føresegnene til kommuneplanen nr. 5.6.

Vi ser etter dette ingen nemneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelane må seiast å vere klart større enn ulempene. Dei omsyna som ligg til grunn for regulering av LNFR område blir heller ikkje «vesentlig tilsidesatt».

Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg:

Det blir her søkt om dispensasjon frå veglova for tiltak nærare fylkesveg enn 50 meter. Tiltaket er her eit tilbygg i form av terrasse som delvis ligg i terreng og delvis er understøtta av søyler. Denne kjem med ein avstand på 11,949 meter frå fylkesveg. Terrassen er på baksida av eksisterande bustad og kjem såleis lenger frå fylkesvegen enn eksisterande bygg. Tiltaket vil såleis ikkje vere til hinder for framtidig utviding eller vedlikehald av veg.

I tillegg må det nemnast at fylkesvegen som går gjennom området her ikkje er av dei mest trafikerte. Det er blant anna fleire hus i området med kortare avstand til midtlinje veg enn omsøkte tiltak.

Vi ber derfor om at dispensasjon vert innvilga for gjennomføring av tiltaket i tråd med vedlagde situasjonsplan.

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.

Statens vegvesen har i skriv datert 29.04.2016 gitt følgjande uttale når det gjeld dispensasjon frå den fastsette byggjegrensa langs fylkesvegen:

Vi viser til brev i frå Arkoconsult på vegne av Randi Hatland, med søknad om dispensasjon frå byggjegrense på Fv 395.

Slik vi forstår dokumentasjonen i søknaden gjeld denne terrasse som er tenkt oppført 12 meter frå senterline av fylkesvegen. Gbnr 243/2 ligg med bustadhus og opphavleg driftsbygning på kvar side av Fv 395. Bustadhuset ligg om lag 1 - 2 meter frå kant av Fv 395. Det er på baksida av bustadhuset ein no ønskjer å sette opp terrasse. Statens vegvesen vurderer at terrassen ikkje vil vere til hinder for Fv 395 på staden.

Med bakgrunn i ovannemnde ser Statens vegvesen å kunne stille seg positiv til omsøkte dispensasjon. Lindås kommune har innarbeid byggjegrenser i høve fylkesvegnettet i kommuneplanen. Av det følger også at kommunen fattar vedtak i saka, medan Statens vegvesen gjev uttale som fagmynde. Vi ber kommunen handsame saka vidare. Vedlagt ligg søknad frå Arkoconsult.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.02.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,35 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 11,9 meter. Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 1.6 i føresegnene til planen då tiltaket er plassert i strid med byggjegrensa på 15 meter frå midt fylkesveg.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket medfører inga endring når det gjeld tilkomst, avkjørsle eller parkering.

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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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.

LNF-føremålet

Eigedomen ligg i område som er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen. I dette området er det særleg interesser knytt til landbruk.

Omsøkte tiltak gjeld oppføring av tilbygg til eksisterande bustad. Tiltaket medfører ikkje endra bruk og vil ikkje leggja beslag på dyrka mark. Tilbygget skal førast opp på baksida av eksisterande bygg og vil i lita grad vera synleg for andre. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil setja LNF-føremålet vesentleg til side.

Byggjegrensa langs veg

Omsøkte tiltak vil liggja innanfor byggjegrensa mot Fv 395. Administrasjonen vurderer at omsyna bak byggjegrensa ikkje vert sett til side. Tiltaket ligg på baksida av bustaden og såleis ikkje gje noko negativ verknad for drift og vedlikehald av vegen. Det er vidare lagt vekt på at Statens vegvesen stiller seg positiv til tiltaket, jf uttale datert 29.04.2016.

Administrasjonen vurderer at omsøkte tiltak vil få liten eller ingen verknad i høve til dei omsyna som LNF-føremålet, eller den regulerte byggjegrensa langs fylkesvegen, skal ivareta. Ein kan heller ikkje sjå at tiltaket medfører vesentlege ulemper. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Det vert gitt dispensasjon slik det er søkt om.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Det må ved oppføring av tiltaket leggjast stor vekt på at utforming og materialbruk er tilpassa eksisterande bustad.

Ansvar

Kommunen finn å unnta tiltaket frå krav om ansvarsrett, jf plan- og bygningslova § 23-1.

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.

Anna

Etter det kommunen kan sjå av innsend dokumentasjon er det rive eit bygg på baksida av huset (bygg med bygningsnr 176 337 648 registrert som garasje/uthus/anneks til bustad), sjå kartskisse. For at kommunen skal kunne retta opp matrikkelen, som er det sentrale eigedomsregisteret, ber vi om at du ved innsending av mellombels bruksløyve/ferdigattest gjer greie for riving av eksisterande bygningsmasse også.



VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 (arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel og § 1.6 i føresegnene) for oppføring av tilbygg til bustad på gbnr 243/2 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg til bustad på gbnr 243/2 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.02.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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.

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.: 16/1485

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Statens vegvesen

Postboks 7310 5020
Region Vest 6863

Bergen
LEIKANGER

Mottakarar:

Randi Sissel Hatland

Hindenesvegen 5993
111

OSTEREIDET