

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
105/17	Plan- og miljøutvalet	PS	18.10.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	17/1037

## Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av fritidsbustad - gbnr 62/14 Tofting

### Vedlegg :

Søknad om rammeløyve - gbnr 62/14 Tofting1 Søknad om rammetillatelseC1 Opplysninger gitt i nabovarselC2 Kwittering for nabovarslingC3 Nabomerknad, Statens vegvesenC4 17\_46114-2 Mellombels bruksløyve - Fv. 404 - Avkjørsle - Gnr. 62 bnr. 12-13 14 24 og 27 - Lindås kommuneD1 A100 SituasjonsplanD2 A110 Terrengsnitt fra sørøstD3 A111 Terrengsnitt fra nordøstE1 A301 Plan 1. etgE2 A302 Plan 2. etgE3 A310 Snitt i badE4 A311 Snitt i arkeE5 A312 Snitt i trappE6 A320 FasaderE7 Naust - plan, snitt og fasaderF1 Beskrivelse av tiltakG1 GjennomføringsplanG2 Erklæring om ansvarsrett, Arkitekt Mette Kyed ThorsonI1 Førehandstilsegn avkjøyrsl Statens vegvesenI2 Løyve til tiltak mm og disp avlaupsanleggI3 Vegløyve T båtevikGbnr 62-14 GrunnkartGbnr 62-14 kommuneplanUttale - FV. 404 - GBNR 62/14 Tofting - Lindås kommune sendt fra Statens vegvesenUttale - FV. 404 - GBNR 62/14 Tofting - Lindås kommune sendt fra Statens vegvesen

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, plankravet, for oppføring av fritidsbustad på gbnr 62/14. Det er eit vilkår for dispensasjonen at tiltaket vert utforma i samsvar med bestemmelsane i punkt 2.20 i føresegnene til kommuneplanen.**

**Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

### Plan- og miljøutvalet - 105/17

#### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, plankravet, for oppføring av fritidsbustad på gbnr 62/14. Det er eit vilkår for dispensasjonen at tiltaket vert utforma i samsvar med bestemmelsane i punkt 2.20 i føresegnene til kommuneplanen.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

**Saksopplysningar:****Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Når dispensasjonssøknaden er avgjort vil administrasjonen handsama sjølve byggjesaka.

**Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 62/14  
Adresse: Ikkje tildelt  
Tiltakshavar/eigar: Helga Wigestrands Moe og Bjørn Moe  
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Mette Kyed Thorson

**Saka gjeld**

Det er søkt om rammeløyve for oppføring av fritidsbustad og naust på gbnr 62/14 på Tofing. Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplane. Naustet krev i tillegg dispensasjon frå arealføremål og byggjegrænse mot sjø. .

Søknaden var ikkje fullstendig ved innsending og kommunen har etterspurd tilleggsdokumentasjon. Supplerande dokumentasjon er ikkje mottatt innan fastsett frist og søknaden er difor berre tilstrekkeleg opplyst til at kommunen kan ta stilling til søknaden om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad. I samsvar med delegeringsreglementet er det Plan- og miljøutvalet som skal gjera vedtak om dispensasjon der innstillinga frå administrasjonen er positiv.

Det er i søknaden opplyst at fritidsbustaden har eit samla bruksareal på 120 m<sup>2</sup> og eit samla bygd areal på 115 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrada er opplyst til 9,9 % BYA.

Det går fram av søknaden at tomta allereieer delvis planert på omsøkt kotehøgd (+15,3 meter). Administrasjonen kan ikkje finna at arbeidet er omsøkt og godkjend tidlegare og søknaden vert såleis å sjå på som ei legalisering av utført arbeid.

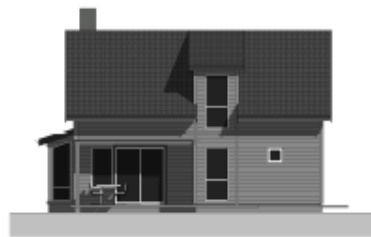
## Situasjonsplan



## Fasadar



Fasade mot nordvest



Fasade mot sørvest

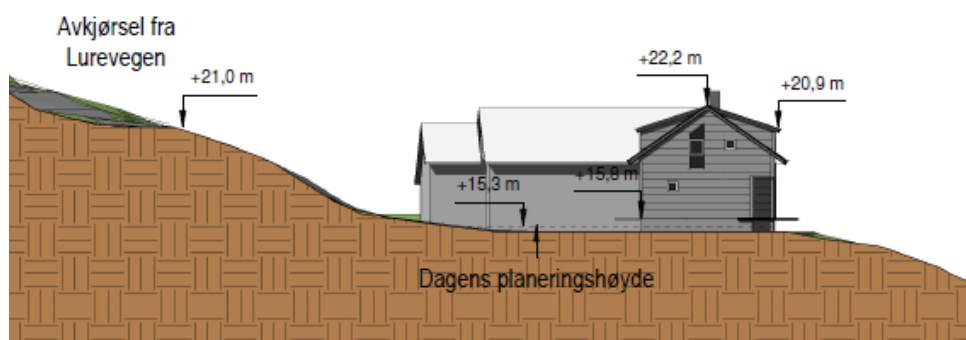


Fasade mot sørøst



Fasade mot nordøst

## Terrengsnitt



Det vert elles vist til søknad mottatt 17.07.2017.

## Nabovarsel

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

Det ligg føre merknader frå Statens vegvesen ved brev av 22.03.2017. Dei skriv at det vart gitt førehandstilsegn til opparbeiding av avkjørsla i 2015 og at denne skal vera godkjend av Statens vegvesen før byggearbeid vert sett i gang. Det vert vidare opplyst at vegvesenet ikkje kan sjå at dei har mottatt tilbakemelding på at avkjørsla er ferdig opparbeidd eller at det

er gjeve løyve til å ta avkjørsla i bruk.

Ansvarleg søkjar har kommentert merknaden og skriv at det i ettertid er innhenta mellombels bruksløyve for avkjørsla.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Vassforsyning skal skje via etablert privat borehol på eigedomen gbnr 62/24.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 02.10.2014, jf arkivsak 14/306. Avlaups-anlegget er eit felles anlegg for gbnr 62/12-13, 62/14, 62/24 og 62/27.

### **Tilkomst, avkøyrsløve og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløve til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i førehandstilsegn datert 23.04.2015, jf arkivsak 14/317. Avkjørsla er felles for eigedomane gbnr 62/12-13, 62/14, 62/24 og 62/27.

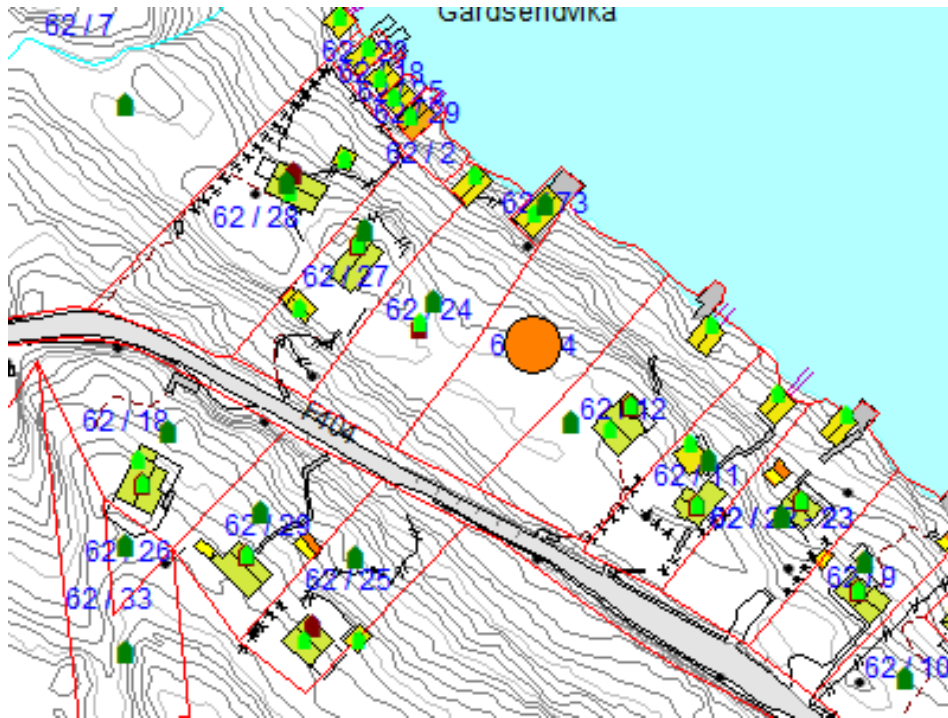
Statens vegvesen har gitt mellombels bruksløyve for avkjørsla i vedtak datert 12.05.2017.

### **Planstatus.**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggjeområde for fritidsbustadar. I samsvar med punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen er det krav om utarbeiding av reguleringsplan før omsøkte tiltak kan godkjennast.

### **Kart/Foto**

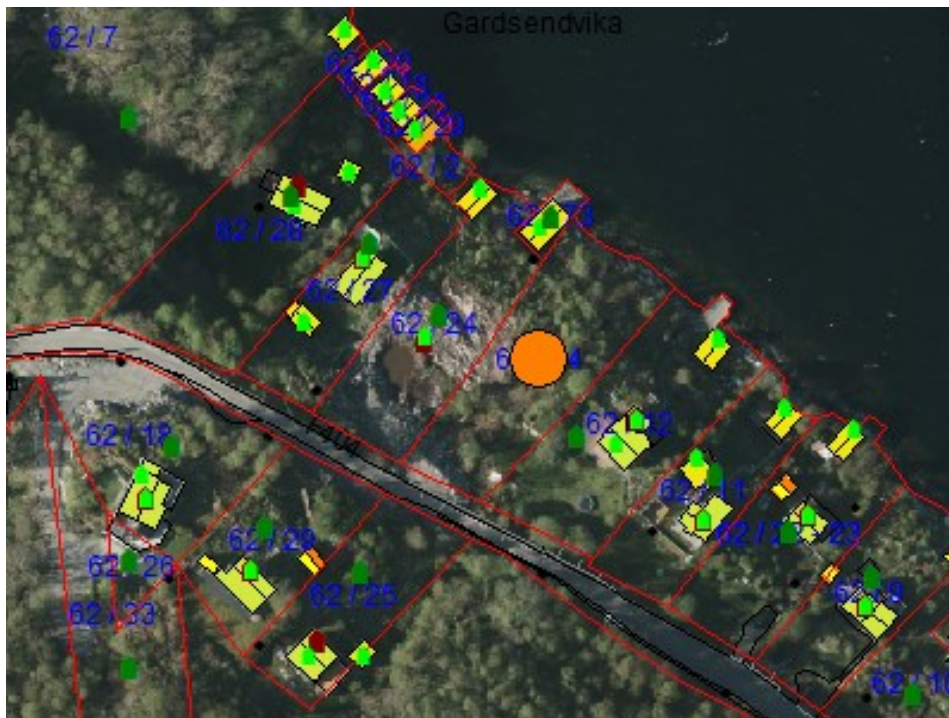
Utsnitt grunnkart



Utsnitt kommuneplan 2011-2023



Utsnitt ortofoto 2015



### Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunnngjeving:

Området for fritidsboliger er ferdig utbygget og en reguleringsplan ville ikke legge endrede føringer for størrelse, utforming eller plassering av fritidsboligen.

Tiltaket er ikke i strid med kommuneplanens formål for området.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra plankrav oppveier eventuelle ulemper.

### Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Bergen og Omland Havnevesen, Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Planavdelinga i Lindås kommune og Statens vegvesen.

Bergen og Omland Havnevesen har i skriv datert 14.09.2017 uttalt at dei ikkje har merknader til tiltaket, men gjer merksam på at båtopptrekket er søknadpliktig etter hamne- og farvasslova.

Statens vegvesen har i skriv datert 26.09.2017 uttalt at dei ikkje har merknader til tiltaket slik det er søkt om. I skrivet viser vegvesenet også til at det i vedtak datert 12.05.2017 er gitt mellombels løyve til bruk av felles avkjørsle frå fylksveg 404 som er avgrensa til å gjelda for eitt år, dvs byggeperioden for nytt tiltak på gbnr 62/14.



## **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 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 ramar, 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 innafør 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 dispensasjonen kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Eigedomen gbnr 62/14 er del av eit større uregulert område som i kommuneplanen er avsett til byggjeområde for fritidsbustad. Området, som er bygd ut over tid, er i dag nesten fullt utbygd.

Oppføring av fritidsbustad på eigedomen er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen og omsøkt fritidsbustad er også i tråd med føresegnene til byggjeområda for fritidsbustad når det gjeld storleik og utnyttingsgrad, jf punkt 2.20 i føresegnene til planen. Infrastruktur er tilfredsstillande løyst gjennom godkjende og delvis etablerte anlegg for veg, vatn og avlaup.

Etter ei konkret og samla vurdering finn administrasjonen at det i denne saka ikkje er føremålstenleg å utarbeida reguleringsplan. Det vert vurdert at oppføring av fritidsbustad på eigedomen ikkje vil setja kravet om utarbeiding av reguleringsplan vesentleg til side. Administrasjonen finn at det er klare fordelar som talar for å gje dispensasjon i denne saka. Vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf pbl § 19-2. Dispensasjon frå plankravet for etablering av fritidsbustad vert gitt. Det er eit vilkår at tiltaket er i samsvar med bestemmelsane i punkt 2.20 i føresegnene til kommuneplanen.



**Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

**[Lenke til innsyn](#)**

Her finn ein saka med alle vedlegg