



Byggmester Per Kenneth Bø
Nordbøvegen 91
5937 BØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/819 - 17/34729

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

Dato:
05.01.2018

Avslag på søknad om etablering av ny bueining - gbnr 212/1 Eikanger øvre

Administrativt vedtak. Saknr: 003/18

Tiltakshavar: Marlon Soltvedt
Ansvarleg søkjar: Byggmester Per Kenneth Bø
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett] etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og Velg et element.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad etablering av ny bueining i underetasjen i eksisterande bustadhus på gbnr 212/1. Det er oppgitt i søknaden at den nye bueininga har eit bruksareal (BRA) på ca. 65 m².

Eigedomen gbnr 212/1 er ein landbrukseigedom med to bustadhus. Omsøkte tiltak gjeld bustad med Mykingvegen 106.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå punkt 5.15 i føresegnene til kommuneplanen.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.07.2017, supplert 25.09.2017 og 03.10.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden om dispensasjon vart send inn til kommunen før fristen for naboar til å koma med merknader var ute, sjå utgreiing under avsnitt som gjeld nabovarsel. Kommunen har difor vurdert at søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.10.2017 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 er definert som LNF-føremål med spreidd bustadbygging. Området ligg innanfor omsynssone landbruk.

Det er i følgje punkt 5.15 i føresegnene til planen ikkje opna for å etablere nye bueiningar på eksisterande bustadeigedomar. I punkt 5.15 står det følgjande:



- 5.15 På eksisterande bustadeigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett ovanfor. Det vert ikkje opna for nye bueiningar eller næringsbygg på bustadeigedomen. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal inntil 200 m² etter pbl § 20-1 bokstav m. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 5.15 i føresegnene til planen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I h.t. Lov om planlegging og byggesaksbehandling
av 27.juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest
ved lov 08.mai 2009 nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juli 2009
søkes det herved om dispensasjon fra krav i kommuneplan
om utarbeidelse av reguleringsplan i
områder hvor det ikke er reguleringsplan.

Eiendommen er i dag bebygget med et 2 stk. boligbygg, og
det søkes om å innrede en selvstendig boenhet i underetasje på det ene bygget,
som vist i denne byggesøknad

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.

Nabovarsel

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

Nabovarsling er gjennomført i to omgangar, dvs både i samband med innsending av søknad om tiltak og søknad om dispensasjon. Statens vegvesen har i skriv datert 24.07.2017 og 17.10.2017 svart på nabovarsling. Dei viser til gitt avkjøringsløyve og har ikkje ytterlegare merknader.

Søknaden om dispensasjon vart nabovarsla ved rekommandert sending 02.10.2017 og send inn til kommunen før nabofristen var ute. Det er ikkje kjend at det ligg føre merknader til tiltaket ut over mottekne skriv frå Statens vegvesen.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.12.2016.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vass- og kloakkanlegg for 2 bueiningar i skriv datert 19.10.2017, jf arkivsak 17/2316.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 07.03.2017.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/ garasjeplassering for 4 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkeringsareal og avkjørsle.

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

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggt teknisk forskrift, TEK 10, jf pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Søkjar skriv:

I h.t. Lov om planlegging og byggesaksbehandling
av 27.juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest
ved lov 08.mai 2009 nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juli 2009
søkes det herved om dispensasjon fra Teknisk forskrift .

Det vil nå bli to boenheter i bygget, men bygget skal ikke seksjoneres.
Ombyggingen vil bli utført etter isolasjonskrav i TEK10, mens for øverste etasje
søkes det om dispensasjon for isolasjonskravet

Trykktesting vil ikke kunne gjennomføres uten en meget stor
utbedring også på det eksisterende bygg, så dette søkes det dispensasjon for

VURDERING:

Tekniske krav til byggverk

Alle relevante krav i teknisk forskrift (TEK) kap 14 gjeld i utgangspunktet for tiltak i eksisterande bygg. Krava vil kun vera gjeldande for nye tiltak som tilbygg, påbygg, underbygg og ved bruksendring. Vi forstår det slik at øvste etasje ikkje vert berørt av det omsøkte tiltaket og at det såleis ikkje vil vera naudsynt å vurdere fråvik frå teknisk forskrift for denne etasjen.

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 ulempe, 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Kommunen forstår omsøkte dispensasjon til å gjelda dispensasjon frå punkt 5.15 i føresegnene. Dispensasjonen er ikkje grunngitt.

Dei avsette områda for spreidd bustadbygging i kommuneplanen er lagt inn for å oppretthalda busetnaden i desse bygdene. Det er i planen opna for at området på Eikanger kan byggast ut med 4 bustadar. Det er per i dag oppført 3 bustadar innanfor området. Punkt 5.15 i føresegnene gjer bestemmelsar om at det ikkje kan etablerast nye bueningar på eksisterande bustadeigedomar.

I dispensasjonsvurderinga har kommunen lagt særleg vekt på at ei godkjenning av omsøkte tiltak kan gje uheldige verknader i form av presedens for andre tilsvarende saker. Å gje dispensasjon frå den vedtekne utbyggingsstrukturen i desse område vil kunne gje ei større belastning på området enn det planen har lagt opp til. Veg, vatn og avlaup synast sikra for omsøkte tiltak, men ei større utbygging enn planen opnar for vil på sikt kunne gje eit endra utbyggingsmønster der det ikkje er tatt tilstrekkeleg omsyn til veg, vatn og avlaup, trafikktryggleik og liknande forhold. Kommunen er av den vurdering av utbygging i dette området skal skje i samsvar med vedteken plan.

Kommunen har i vurderinga også lagt vekt på at egedomen er bygd ut med to einestadar og at det i søknaden ikkje er gjort greie for særskilde tilhøve som tilseier at kommune skal gje dispensasjon frå vedteken plan for dette tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at omsynet til planen vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. Vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanen er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om løyve til tiltak avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen for etablering av ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 212/1.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf § 20-3, vert det ikkje gjeve løyve til etablering av ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 212/1.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

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. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/819

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Marlon Soltvedt
Statens vegvesen Region vest

Mykingvegen 131 A 5913
Askedalen 4 6863

EIKANGERVÅG
LEIKANGER

Mottakarar:

Byggmester Per Kenneth Bø

Nordbøvegen 91 5937

BØVÅGEN