

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
090/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/632

Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 173/41 Rydland

Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 173/41

RydlandDispensasjonssøknadNabovarselSituasjonsplanTegningarGjennomføringsplan/ansvarsrettAndre vedleggTilleggsinformasjon - gbnr 173/41 RydlandVS Tilleggsinformasjon Gbnr 17341
Rydlandplanløsning loft

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av garasje med BYA 48m² og BRA 70,4m² på eigedom gbnr 173/41.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve ei eitt-trinn for oppføring av garasje med BYA 48m² og BRA 70,4m² på eigedom gbnr 173/41.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.01.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i

lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Plan- og miljøutvalet - 090/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av garasje med BYA 48m² og BRA 70,4m² på eigedom gbnr 173/41.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve ei eitt-trinn for oppføring av garasje med BYA 48m² og BRA 70,4m² på eigedom gbnr 173/41.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.01.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 173/41 Rydland

Adresse: Nesbrekka 23

Tiltakshavar/eigar: Rita Teige Årvik og Vegard Spurkeland
Ansvarleg søkjar/Sjølvsbyggjar: Vegard Spurkeland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 48m², jf. situasjonsplan, datert 25.01.2018, og med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 70,4m², jf. teikningar. Garasje over 70m² krev bruk av ansvarleg føretak, jf. pbl. § 20-3, 20-2 og 20-1 og plan- og bygningslova (pbl.) §20-4 bokstav a, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 3-1 bokstav b eller søknad som sjølvsbyggjar då den ikkje er eit mindre tiltak. I vår sak er det søkt som sjølvsbyggjar for større garasje. Loftet har målbart areal. Det er opplyst at det skal nyttast til bodplass og til hobbyrom.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet som eit mindre tiltak etter KPA pkt. 5.6. Punkt 5.6. i kommuneplanen er kun ei retningsline. Garasjen krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Grad av utnytting er opplyst til %BYA 22,27 som gir BYA 23% (%BYA skrivast i heile tal, og kan ikkje rundast av nedover jf. Grad av utnytting § 5-3.

Det er søkt om dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring i vatn- og avløp for eigedomen med tiltaket.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

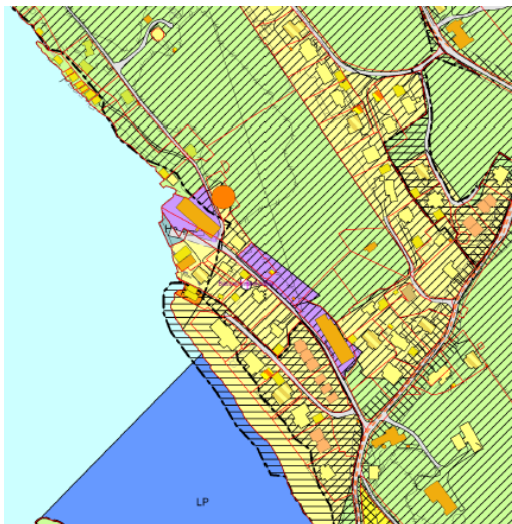
Det er inga endring i vatn- og avløp for eigedomen med tiltaket.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 sin arealdel er definert som LNF- føremål (landbruk-natur og friluftsliv) og avsett til bustadføremål. Utifrå situasjonsplan, har vi lagt til grunn at garasje plasserast på areal avsett til LNF-føremål og ikkje areal avsett til bustadføremål. Det er da naudsynt å søkje dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. §1-8. Det er ikkje naudsynt å søkje dispensasjon frå det generelle plankravet i KPA § 1-1 for areal avsett til bustadføremål.

Kart/Foto

Oversiktskart KPA



Kartutsnitt KPA



Situasjonsplan, datert 25.01.2018



Ortofoto 2015



Dispensasjon

Søknadsskriv, datert 23.01.2018:

Søknad om Dispensasjon på G.nr 173 B.nr 41 – SEIM

23/1-2018

Vi ønsker å søke dispensasjon fra bestemmelsen i Kommuneplan Og plan og bygningsloven.

Arealdel av Kommuneplan 2011-2023:

§ 1.1 Krav om regulerings plan.

§ 5.6 Mindre Tiltak på bebygget eiendom.

Plan og Bygnings loven:

§ 1-8 Tiltak i strandsone.

Årsaken til ønske dispensasjoner er at vi finner det urimelig å utarbeide en regulerings plan for garasje på tomten.

Det vi være en svært kostbar og tidkrevende prosess om det må utarbeides en regulerings plan for garasjer enkelt tomter.

Vi overskrider max BYA med kun 2,27% og mener denne overskridingen er minimal.

Strandsone blir ikke berørt da det er vei, næringsbygg og privatbolig mellom tiltaket og sjø.

Fordelen med å gi dispensasjon er klart større en ulempene og hensikten med bestemmelsen kan heller ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt, verken for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og planavdelinga i Lindås kommune. Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 30.05.2018:

Uttale frå planavdelinga

Planavdelinga har inga særskilte merknader til saka.

Deler av arealet som garasjen skal plasserast på er registrert i NIBIO som fulldyrka jord. Til tross for dette er ikkje søknaden sendt på høyring til Landbruk då garasjen skal plasserast på eksisterande bustadtomt med etablert einebustad. Einebustaden vart gitt løyve i 2011. Garasjen er vist med same plassering på situasjonsplanen i søknad om oppføring av einebustad som i noverande søknad. Administrasjonen har lagt til grunn at oppføring av garasje ikkje endrar bruken av bustadeigedomen og at landbruksinteressene ikkje vert påverka.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at garasjen skal plasserast på ein bustadeigedom med ein etablert einebustad slik at arealet den nyttar ikkje er ein del av landbruksdrift. Det vert inga endring for landbruk at garasjen vert godkjent plassert der den ønskjas etablert.

Samstundes vil det alltid vere ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. I vår sak er arealet garasjen nyttar ikkje opparbeida som jordbruksareal til nytte for landbruk og kan heller ikkje opparbeidast då arealet er ein del av bustadeigedomen. Arealet vil ikkje ha landbruksmessig verdi. Verknaden for andre saker vert soleis mindre.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at omsyna bak LNF-føremålet i omsøkte tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet garasjen disponerer ikkje vil legge beslag på dyrkbar mark og vil ikkje føra til fragmentering av jordbruksareal.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremålet for oppføring av garasje som omsøkt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.01.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca. 1m.

Eigar av gnr. 173/4 har i dokument datert 24.01.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,5m frå nabogrensa.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrse.

Teikningar/snitt viser eksisterande terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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. Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det ikkje 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

Ansvarleg søker opplys at garasjen skal prosjekterast og utførast i samsvar med TEK17. Kommunen legg søkjars opplysningar til grunn.

Tiltaksklasse

Tiltakshavar har søkt som sjølvbygger for oppføring av garasje. Ansvar som sjølvbygger vert gjeve for oppføring av garasje med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 48m², jf. situasjonsplan, datert 25.01.2018, og med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 70,4m², jf. teikningar, jf. SAK § 6-8 og pbl. §23-8.

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.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018000632&