



Advokatfirmaet Harris DA  
Postboks 4115 Sandviken  
5835 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/3525 - 18/24657

Saksbehandlar:

Ingrid Bjørge Pedersen

Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:

17.12.2018

## Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 134/115 Hilland

### Administrativt vedtak. Saknr:

**Tiltakshavar:** Per Gunnar Litleskare

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 57 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 15 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet bustad i kommunedelplan for Alverstraumen.

### Saksutgreiing:

Det vart opphavleg gjeve avslag på dispensasjon og avslag på søknad om løyve til tiltak i vedtak datert 11.05.2018 vår referanse 17/3525 - 18/14680. Vedtaket vart påklaga den 01.06.2018.

Det er den 01.06.2018 sendt inn klage med slik grunngjeving:

*Kommunen legger uriktig til grunn at garasjen skal oppføres på naboeiendommen gnr. 134 bnr 14.*

*Kommunens kartgrunnlag er ikke korrekt. Grensene som er registrert i kommunens kartgrunnlag stemmer ikke med grensene slik de framgår av skyldskiftet for gnr. 134 bnr. 1 15 datert 22.09.1956. Det er skyldskiftet fra 1956 som er avgjørende for grensene. Kopi av skyldskiftet følger vedlagt.*

*I situasjonsplanen vedlagt søknaden av 27.11.17 var grensene avmerket i samsvar med grensebeskrivelsen i skyldskiftet. Det er enighet med eier av gnr. 134 bnr. 14, Lelf Larsen, om grensene.*

*Litleskare hadde tenkt å rekvirere ny oppmåling av grensene etter godkjenning av søknaden og før byggestart. Litleskare vil imidlertid allerede nå rekvirere oppmåling av grensene i henhold til skyldskiftet, slik at kommunens kartgrunnlag blir i samsvar med grensebeskrivelsene i skyldskiftet.*

*Siden garasjen ikke vil bli oppført på gnr. 134 bnr. 14, er det heller ikke avgjørende at denne*

### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311  
Org.nr. 935 084 733



*eiendommen er ubebygd og mangler avkjøringstillatelse.*

*Garasjen får ingen uheldig plassering på gnr. 134 bnr. 1 15. Den plasseres i eiendommens sørlige hjørne mot en kolle og lengst vekk fra sjøen. Plasseringen inn mot kollen innebærer at den mest sannsynlig ikke vil være synlig fra sjøen og den vilfor området ellers få en dempet fremtoning, sammenlignet med alternative plasseringer på eiendommen. Massene som tas ut for plassering av garasjen vil benyttes til etablering av vegen. Det er et skånsomt terrenginngrep som blir utført og det som gir best resultat for garasjens plassering.*

*Det kan ikke være avgjørende at området i dag ikke er regulert, men kun avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det er et lite tiltak som omsøkes. Det skjer ingen endret bruk av eiendommen. Naboeiendommene mot sør er allerede bebygd med bolig og garasjer. Tillatelse til å oppføre garasje og etablering av veg vil ikke gi presedensvirkninger.*

Følgjande vurdering vart lagt til grunn i vårt avslag datert 11.05.2018:

*Bustad på tomta er registrert som fritidsbustad men ligg innafor bustadområdet i kommunedelplanen for Alverstraumen. Vår vurdering er ut i frå at dette er ei fritidsbustad.*

*Omsøkte garasje er plassert på ei ubygd tomt, med ein avstand i frå sjø på ca 28 meter.*

*Administrasjonen ser på plasseringa som uheldig både i høve framtidig bruk av gbnr 134/14 men også i høve privatisering av eit område så nære sjøen. Tomta gbnr 134/115 har i dag tilstrekkeleg areal til å handtere parkering på eiga grunn, og dette vil også gje mindre terrenginngrep.*

*Administrasjonen har i si vurdering også lagt vekt på at ein bør regulere området før ein kan vurdere ytterligere bygging i strandsona og syner også til at trafikkkløysinga i området er uavklart. Avkøyrsløse til dette området og inn på fylkesveg 565 er ikkje i samsvar med dagens krav og det er trong for ei avklaring i frå Statens Vegvesen kring fleire avkøyrsløse i dette området. Administrasjonen si vurdering fyst var at det ikkje er naudsynt å søkje om utvida bruk av avkøyrsløse, men administrasjonen syner til at ein søkjer om etablering av bygg på ubygd eigedom og denne tomta har i dag ikkje løyve til avkøyrsløse.*

*Tomta ligg samstundes innafor eit pressområdet i kommunen og at det kan gje ei presedensverknad dersom ein dispenserer i frå plankravet.*

I vårt opphavlege vedtak vart det vurdert at garasje skulle plasserast på naboeigedomen, dette med bakgrunn i vår kartbase og de offisielle eigedomsregistre.

Det går fram av innsendte klage at desse grensene er feil og at det skal bestillast ny oppmåling av grensene i samsvar med skyldskifte.

Kravet til utarbeiding av reguleringsplan gjer seg klart gjeldande for ubygde tomter der mellomanna fortetting og auka bruk av avkøyrsløse er sentrale tema. Ved å opne opp for bebyggelse på ei ubygd tomt opnar ein samstundes opp til at ei ny eigedom skal nytta avkøyrsløse i område, og for dette området er dette ei utfordring.

Det går fram av innsendte klage at garasje skal plasserast på allereie bebygga tomt, når eigedomsgrensa vert korrigert.

Det er no utført kartforretning og retting av eigedomsgrensa og nytt kart er sendt inn og registrert her den 11.12.2018.

Garasje vert no vurdert som mindre tiltak på bygd eigedom. Det kan opnast opp for mindre tiltak etter plan- og bygningslova § 20-2 bokstav a utan reguleringsplan.

På bakgrunn av innsendte klage har administrasjonen funne grunnlag for å ta klagen til følge og endre sitt vedtak datert 11.05.2018, jf. forvaltningslova § 33 2.ledd.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Alverstraumen er definert som bustadføre mål.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Fritidsboligen på gnr. 134 bnr. 115 ble oppført før gjeldende kommuneplan trådte i kraft og dagens bruk av eiendommen som fritidseiendom er en lovlig etablert bruk. Endringen til boligformål i senere kommuneplan endrer ikke på dette.

Oppføring av en garasje vil ikke medføre noen endring av dagens bruksområde eller bruk av eiendommen.

Oppføringen skiller seg heller ikke fra oppføring av en garasje på en boligeiendom. Det er vanlig med garasje til både boligeiendommer og fritidseiendommer. Området vil ikke bli påvirket eller endret som følge av oppføringen.

Formålsangivelsen i kommuneplanen blir ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det er tale om dispensasjon for en garasje til eksisterende bygning der lovlig bruk er fritidsformål.

### **3. Fordelene ved dispensasjon overstiger klart ulempene**

Andre vilkår for dispensasjon er at fordelene klart må være større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd, andre setning.

Oppføring av garasjen vil ikke medføre noen vesentlig endret situasjon eller ha noen negativ innvirkning for naboer eller omgivelser. Garasjer er vanlige også for fritidseiendommer. Bruken av eiendommen vil fortsatt være til fritidsformål, hvilket er en lovlig etablert bruk.

Fordelene ved en dispensasjon må anses klart større enn eventuelle ulemper.

### **4. Avslutning**

Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 anses oppfylt og det bes om at det innvilges dispensasjon fra arealformålet for oppføring av garasjen.

#### **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 datert 27.11.2017. I kommunedelplanen er største del av denne eigedommen omfatta av byggegrense mot sjø. Ut i frå innsendte situasjonskart, legg vi til grunn at omsøkte garasje i sin heilskap er plassert utanfor byggegrensa og såleis ikkje kjem i konflikt med denne.

Avstand til offentleg veg (midtveg) er opplyst å vere 27,5 meter.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Det er ikkje søkt om endring av vatn- og avlaupshandteringa på tomta.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Det er opplyst at eigedomen har nytta avkjørsle frå offentlig veg sidan 50-talet. Vi syner til vårt brev i saka den 07.03.2018 der det vart opplyst om at ved søknad om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad må det søkjast om utvida bruk av denne avkjørsla.

### **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 rammes, 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 at dette er ei fritidsbustad i bruk og garasje knytt til dette føremålet endrar ikkje på denne bruken. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå bustadføremaal i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av garasje.

#### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein 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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå bustadføremålet for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.11.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal 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 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, jf. fvl § 29 (1). 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.: 17/3525

#### 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

Ingrid Bjørge Pedersen  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Advokatfirmaet Harris DA

Postboks 4115

5835

BERGEN

Sandviken

Per Gunnar Litleskare

Radøyvegen 89

5911

ALVERSUND