



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 Bergen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1316 - 18/31367

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
15.10.2018

Endringsvedtak - løyve til å behalda eksisterande garasje - gbnr 134/235 Hilland

Administrativt vedtak: Saknr: 559/18
Tiltakshavar: Torleif Johannessen
Ansvarleg søkjar: Torleif Johannessen
Søknadstype: Søknad om ending av løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §§
20-1 og 20-3/20-4

Tiltak

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar endringssøknad for å behalde eksisterande garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 49m² og bygd areal (BYA) ca. 51m², jf. e-post av 05.06.2018 og sist supplert 23.07.2018.

Andre tiltak som kan vere vist til i endringssøknaden er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Ved motteken endringssøknad, stadfesta administrasjonen i skriv av 06.06.2018 at klage av 31.05.2018 utgår. Klagen vert handsama som ein endringssøknad.

I dykkar dispensasjonssøknad for ny garasje, som ligg til grunn for vedtak i sak 18/10, vart det opplyst at personbelastning og trafikkmengde ikkje vert endra med oppføring av tilbygg og garasje, sjå side 2 avsnitt midt på sida. I sak 18/10 vart det gjeve «Dispensasjon frå rekkjefølgjekrav for oppføring av garasje», datert 28.02.2018. Dispensasjonen byggjer på innsendt søknad og forutsatte at eksisterande garasje skal rivast for å byggje ein meir funksjonell garasje, jf. vurderinga på side 3 sjetta avsnitt. Det vart også vist til at eksisterande garasje ligger i direkte konflikt med nabogrense og at ein ser positivt på å få auka avstand til nabotomt.

I «Løyve til oppføring av tilbygg og garasje samt riving av eksisterande garasje», datert 23.05.2018, vart det satt som vilkår for ferdigattest/mellombels bruksløyve: «Dokumentasjon med foto på at eksisterande garasje er riven».



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.07.2018 med motteken nabovarsling og frist for sakshandsaming er 12 veker, den 15.10.2018, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-7 8.ledd.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vindkallen, felt BF7 er definert som bustadområde. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40% BRA.

Rekkefølgjekrav i plan, slik dei vart illustrert i «Dispensasjon frå rekkjølgjekrav - sak 18/10, datert 27.02.2018:

1. Før rammeløyve vert gitt skal det utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av kommunen. I tillegg må det framleggast ein eigen overvassrapport som foreslår førebyggjande tiltak for å hindre forureinande avrenning mot Hillandsvatnet ved anleggsarbeid.
2. Før rammeløyve vert gitt skal eksisterande ukanaliserte T-kryss mellom RV-565 og avkøyvinga til Hilland vere ombygd til rundkjøring etter planar frå Statens vegvesen. I tillegg skal det opparbeidast gang- og sykkelveg langsmed heile O_V1.
3. Før rammeløyve vert gitt skal utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggjarane vere på plass.

Dispensasjon

I sak 18/10 er det gjeve dispensasjon frå rekkjølgjekrav for oppføring av ny garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 53m² og bygd areal (BYA) ca. 56m². I løyve av 23.05.2018 var omsøkte ny garasje mindre enn det det var gitt dispensasjon for. Endringane var i tråd med gjeve dispensasjon og lagt til grunn for løyvet av 23.05.2018.

Dispensasjon frå rekkjølgjekrava i plan i sak 18/10 gjald ny garasje på eigedomen og omfattar ikkje eksisterande garasje då denne var forutsatt riven. Endringsøknad for å behalde eksisterande garasje krev dispensasjon frå rekkjølgjekrava i plan. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

2. Utreiing vedkomande riving av eksisterande garasje.

Me søkte om dispensasjon frå rekkjølgjekrav samt byggegrense i reguleringsplan for å rive eksisterande garasje og setje opp ny på same staden. Kommunen gjorde vedtak om anna plassering/løysing, som medførte at ein måtte sjå på totalsituasjonen for eigedomen på nytt.

Då me fann ny plassering av garasje slik det er søkt om i byggesaka, såg me at eksisterande garasje kan nyttast dersom denne vert vedlikehalde.

3. Utreiing i høve bruken av 2 garasjar på eigedomen.
Me har behov for denne plassen, då me kan plassere tilhengar og anna utstyr som me ikkje nyttar til dagen og som elles ville stått ute.
4. Nabovarsling.
Naboar har fått nabovarselskjema med teikningar og situasjonsplan slik kommunen har motteke i byggesaka. Dette grunnlaget og naboskjema omhandlar ikkje riving av eksisterande garasje. Vi meiner det då ikkje er naudsynt med utsending av nytt nabovarsel som er identisk med det dei allerste har fått. Nabovarsel er gjeve med personleg oppmøte/kvittering, slik at naboane er godt orientert om situasjonen.

Dersom kommunen likevel ønskjer det kan vi sende ut nytt nabovarsel.

Om tiltaka og tilhøve til dispensasjon.

I den vurderinga ber me om at de ser desse tiltaka opp mot det ein søker om dispensasjon frå; rekkjølgjekrav om bygging av rundkjøring, gangveg samt infrastruktur til det nye feltet.

Me gjer og merksam på at det er sendt inn førespurnad til kommunen om å endre føresegnene til reguleringsplan på dette feltet (jf. Reinshol), slik at det ikkje vert naudsynt for dei eksisterande bebygde eigedomar å søkje om dispensasjon for å byggjelde mindre tiltak.

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.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.03.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,6 meter.

Eksisterande garasje er vist utanfor byggjegrænse i plan.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Terreghandsaming

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

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

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.

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 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 innafor 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Endringsøknad for å behalde eksisterande garasje krev dispensasjon frå rekkjefølgjekrava i plan. Omsyna bak rekkjefølgjekrava i vår sak relaterer seg i hovudsak til å verne om trafikktryggleik knytt til auka trafikkbelastning, sjå pkt. 2 i rekkjefølgjekrava under avsnitt om planstatus. Ved auka trafikkbelastning, vert rekkjefølgjekrava utløyst.

I vurderinga om omsyna bak rekkjefølgjekrava vert sett vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at det er uendra bruk ved å behalde eksisterande garasje i tillegg til ny garasje. Trafikkbelastninga for området vert ikkje auka med 2 garasjar på eigedomen med ein brukseining. Tal brukarar av vegnettet vert ikkje auka når same brukseining på same eigedom får behalde eksisterande garasje samtidig som ny garasje vert etablert. Ny bueining eller utviding til fleire bueiningar på etablert tomt, vil derimot kunne utløyse rekkjefølgjekrava.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at omsyna bak rekkjefølgjekrava ikkje vert vesentleg sett tilside ved å behalde eksisterande garasje.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eksisterande garasje ikkje gjer nokon endringar i tilkomst til eigedomen. Ulempene med tiltaket vil vere at eksisterande garasje er etablert utanfor byggjegrænse i plan og ligg i konflikt med nabogrense. Samtidig er plasseringa naturleg i høve plassering av bustad og tilkomst til eigedomen. I tillegg vil eksisterande garasje gjere nytte for seg som bod for oppbevaring av redskaper og liknande som gjer behovet for eventuell ny bygningsmasse på eigedomen mindre.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at fordelane er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå dispensasjon frå rekkjefølgjekrava i plan.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

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 gjeve dispensasjon frå rekkjefølgjekrava i plan for å behalde eksisterande garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3 vert det gjeve løyve til å behalde eksisterande garasje i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket visast i situasjonsplan mottatt 19.03.2018, jf. pbl. § 29-4/SAK § 6-3.**

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.

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.

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.559/18.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 rammeløyvet 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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Torleif Johannessen

Vardane 17

5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen

Mottakarar:

Torleif Johannessen

Vardane 17

5911

ALVERSUND