



Jan Scherman Fjeldstad
Kjelånæ 9 A
5264 GARNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/938 - 19/13100

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
26.04.2019

Dispensasjon og løyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 62/61 Tofting

Administrativt vedtak. Saknr: 244/19

Tiltakshavar: Jan Scherman Fjeldstad
Ansvarleg søkjar: Jan Scherman Fjeldstad
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av fritidsbustad med bygd areal (BYA) ca. 120 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 7,0 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrsløp, intern tilkomstveg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå § 1-8 vedkomande byggegrense mot sjø og dispensasjon då planen manglar utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.03.2019 og supplert 09.04.2019.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i plan for Toftingneset er definert som område for fritidsbustad .

Sidan verken kommuneplanen eller detaljplanen viser byggegrense mot sjø, gjeld byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf uttale frå departementet.

Planen manglar også talfesta tomteutnytting.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå det generelle byggeforbodet i strandsona i pbl § 1-8 og frå manglande tomteutnytting i planen. Det vil seia at planen er ugyldig på det punktet som gjeld tomteutnytting, og tiltaket må ha dispensasjon frå kravet om reguleringsplan i kommuneplanen , pkt 1.1 i planføresegnene.



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi søker herved dispensasjon fra Plan- og bygningsloven §1-8 andre ledd – 100 metersbeltet vedr. bygging av fritidsbolig på vår tomt i Lindås kommune (1263), G.nr. 62, B.nr. 61.

Begrunnelse for dispensasjon er at bygging er i regulert område i eksisterende hyttefelt og at hyttefeltet mangler byggegrense mot sjø.

Vi søker også dispensasjon fra reguleringsplanen fordi planen mangler utnyttingsgrad.

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 Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland 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 09.04.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,9 meter.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaup.

Det er sendt inn stadfesting (vedlegg Q-1) som gir eigedomen rett til tilkopling til eksisterande avlaupsanlegg plassert på gbnr 62/45.

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 følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det ligg føre tinglyst rett datert 22.08.2018 til tilkomst via privat veg fram til eigedomen.

Situasjonsplanen viser intern køyreveg fram til fritidsbustad, og parkeringsplass med snuareal.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

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

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

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

I vår vurdering har vi lagt vekt på at området i reguleringsplanen er sett av til fritidsbustad. Området er delvis utbygd, og det står no att nokre få ubygde tomtar innanfor reguleringsplanen. Området elles har god tilgang til sjø og vi kan ikkje sjå at strandsonevernet vert vesentleg sett til side ved etablering av omsøkte fritidsbustad.

Utnyttingsgrad på tomta er opplyst til å vere 7 % og eit bygd areal på 120 m². Dette er i samsvar med det kommuneplanen opnar for i område sett av til fritidsbustad. Truleg vil ikkje ei planendring føre til strengare krav til utnytting og storleik for fritidsbustadene enn det det er søkt om, og vi kan difor ikkje sjå at det er føremåltentleg å krevje ei planendring før tomta kan byggast ut.

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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.

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 § 1-8 i plan og bygningslova og føresegn 1.1 i kommuneplana for oppføring av fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.04.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat kloakkanlegg plassert på gbnr 62/45.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avkjørsle.
2. 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 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/938

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 før 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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:

Jan Scherman Fjeldstad
Jan Scherman Fjeldstad

Kjelånæ 9 A
Kjelånæ 9 A

5264
5264

GARNES
GARNES