



Sissel-Anny og Arnulf Hjelmtveit
Seimstranda 267
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/5213 - 15/2557

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

Dato:
06.03.2015

Dispensasjon på vilkår - bruksendring - gbnr 174/44 Totland.

Administrativt vedtak. Saknr: 036/15

Tiltakshavar: Sissel-Anny og Arnulf Hjelmtveit
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Dispensasjon i samband med søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring av garasje på gbnr 174/44, til bygning for oppbevaring/utstilling av gamle gjenstandar, og oppføring av to tilbygg.

Garasje vart godkjend oppført i vedtak datert 15.01.2010 , den gongen som bygg i tilknytning til gardsdrifta på gbnr 174/6. Garasjen vart i 2014, som del av generasjonsskiftet på eigedomen, godkjend frådelt på eigen grunn, jf vedtak datert 20.06.2014.

Garasjen vert i dag brukt til å husa samling av gamle gjenstandar knytt til samferdselshistoria i Nordhordland og då spesielt Seimsbygda. I tillegg ønskjer eigar at interesserte kan koma innom å sjå samlinga på førespurnad. Det er tenkt at ein kan ta imot grupper på inntil 30 personar om gangen. Det vert difor no søkt om å utvida bygget med to tilbygg. Det skal etablerast toalett og kjøkken.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen.

Det vert elles vist til søknad motteke 11.06.2014 , mellom anna supplert med søknad om bruksendring og løyve til tiltak mottatt 07.07.2014 og søknad om dispensasjon mottatt 26.08.2014.

Sakshandsamingsfrist

Det har i saka vore ein utstrakt kommunikasjon skriftleg, ved telefonkontakt og møte mellom kommunen og søkjar.



Det er ikkje lovfesta tidsfrist for handsaming av dispensasjonssaker. Kommunen vil likevel beklaga at ei avklaring i saka har tatt lang tid.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk.

Dispensasjon

Tiltaket er ikkje i samsvar med plan og krev dispensasjon frå gjeldande arealføremål for å kunne godkjennast.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Me søker om bruksendring frå garasjebygg til hobbybygg med samling av gamle gjenstandar og samferdselshistorie.

Garasjebygget står på ein parsell som nyleg er utskilt og ligg i LNF område.

Lindås kommune gav dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen i kommuneplanen til utskiljinga i brev dagsett 20.06.2014 ref 14/3244 – 14/15095 og kom med ei positiv tilråding for dispensasjon frå pbl. § 19-2 og konkluderte med at fordelane ved tiltaket er større enn ulempene.

Denne søknaden gjeld dispensasjon frå pbl. § 11-6 for bruksendring frå garasje til hobbybygg i samband med generasjonsskifte. Eldste dotter overtek garden 1. oktober i år.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er send på høyring til Statens Vegvesen, Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland, i tillegg til planavdelinga og landbruksavdelinga internt.

Det ligg føre uttale frå Statens Vegvesen datert 02.01.2015, der det står:

Statens vegvesen vurderer søknaden om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel slik at det ikkje vil verte vesentlege endringar med omsyn til bruken av eksisterande bygning og arealet på om lag 900 m² rundt bygningen (gnr. 174, bnr. 44).

Når det gjeld dispensasjon frå byggegrensa til fylkesveg 401 vil ikkje nokon del av tilbygga til garasjen kome nærmare fylkesvegen enn eksisterande bygning.

Statens vegvesen finn derfor å kunne gje dispensasjon frå byggegrensa til fylkesveg 401 for tilbygga det er søkt om.

Det ligg føre uttale frå Statens vegvesen datert 11.02.2015 som gjeld avkjørsla.

I vårt brev av 02.01.15 har Statens vegvesen berre handsama søknaden om dispensasjon frå byggegrensa til fylkesveg 401 for tilbygg til eksisterande garasje. Med bakgrunn i dei opplysningane som ligg føre er det og grunn til å vurdere bruksendringa og endra bruk av eksisterande avkøyring til eigedomen gnr. 174, bnr. 44.

Eksisterande avkøyring er ikkje utforma i samsvar med tekniske krav i handbok N100 som set krav om friskt på minimum 4x45 meter og svingeradius på 4,0 meter for personbilar. Avstanden frå senterlinja på fylkesveg 401 til garasjen er 11,5 meter og tilsvarande avstand frå vegkant til garasjen er ca. 8 meter. Det vil då ikkje vere mogeleg å oppfylle kravet om svingeradius på minimum 4 meter utan å kome i konflikt med garasjen.

Eit godt alternativ vil vere å slå eksisterande avkøyring til m.a. gnr. 174, bnr. 44 saman med eksisterande avkøyring til eigedomen gnr. 174, bnr. 5 som ligg på gnr. 174, bnr. 6. Dei to avkøyringane ligg så nær kvarandre at Statens vegvesen meiner at det må vere eit krav at avkøyringane må slåast saman.

I utgangspunktet vil det verte ei vesentleg betring av trafikktryggleiken på staden dersom desse to avkøyringane vart samla til eit avkøyringspunkt.

Ved utbetring av denne avkøyringa til ein kunne oppnå ein betre svingeradius enn minimumskravet på 4 meter og ved å føre ny tilkomstveg frå denne avkøyringa mellom fylkesvegen og garasjen vil det vere mogeleg å oppnå ei tilfredsstillande avkøyring for garasjen på eigedomen gnr. 174, bnr. 44.

Det vil då kunne vere mogeleg å bruke den nye avkøyringa for større køyrety enn personbil. I søknaden vert det opplyst at det er kapasitet for ca. 30 personar samstundes i garasjen etter ombygginga. Opplysningar om korleis desse personane skal transporterast til staden og kor stor parkeringskapasitet det er ved garasjen er ikkje opplyst.

Dersom det ikkje er mogeleg å få til utbetre av avkøyringa til gnr. 174, bnr. 44 slik vi har føreslege og legge til rette for naudsynt parkering må dette finnast ei anna løysing f. eks. ved parkering på hovudbruket gnr. 174, bnr. 6.

Med dette som bakgrunn vil vi be om at alternativet med samanslåing/flytting av avkøyringane til gnr. 174, bnr. 44 og gnr. 174, bnr. 5 vert sett som krav for bruksendring av garasjen på gnr. 174, bnr. 44.

Søknad om samanslåing/flytting av avkøyringane må sendast til Statens vegvesen som då vil gje ei førehandstilsegn med krav til teknisk utforming av ny felles avkøyring.

Kommunen si landbruksavdeling har i skriv datert 16.12.2014 gjeve følgjande uttale:

Arealet er sprengt og planert og grensar mot vegar på 3 sider og på vestsida grenser det mot eit kulturbeite med eit steingjerde mellom. Ein kan ikkje sjå at å gje dispensasjon for det formål det i dette høve vert søkt om bruk til, vil ha nemnande negativ verknad for landbruksdrifta i området.

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 27.05.2014.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrensa vist til å vere 4,5 meter.

Tiltaket er plassert innafor byggegrensa mot fylkesveg fastsett i kommuneplanen. Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 11,5 m meter. Det er kommunen som gjev dispensasjon frå byggjegrensa som er fastsett i plan. Mottekne skriv frå Statens vegvesen som gjeld byggjegrensa langs veg vert å sjå på som uttalar i saka.

Vatn og avløp (VA)

Bygget skal ha innlagt vatn frå privat borehol på gbnr 174/6.

Det er dokumentert bruksrett i frådelingssaka, jf dokument datert 26.03.2014.

Det er planlagt å nytta Jets- toalettøysing og å føra kloakkutsleppet frå bygget til eksisterande reinseanlegg på hovudbruket, gbnr 174/6. Det ligg ikkje føre eller er ikkje søkt om utsleppsløyve i samband med bruksendringa.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er dokumentert bruksrett til eksisterande gardsveg i frådelingssaka, jf dokument datert 26.03.2014 .

Statens vegvesen har tilrådd at kommunen set krav om at avkjørsla vert flytta/slått saman med avkjørsla til gbnr 174/5 som eit vilkår for å gje dispensasjon i saka.

Det er ikkje gjort greie for korleis parkering skal løysast.

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.

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 verta vesentleg sett til side. 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 liggja 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 medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknaden om dispensasjon er grunnlagt i personlege tilhøve. Tiltakshavar ønskjer å ta vare på samlinga av gamle gjenstandar og å kunne visa denne fram til interesserte etter førespurnad. Personlege tilhøve har normalt ikkje avgjerande vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova, sjå OT.prp. nr. 32 (2007/2008) s 242. Dersom ønske om bruksendring av bygget skal kunne vektleggjast må det vurderast kor vidt dette kan realiserast i samsvar med omsyna bak arealføremålet for området.

Omsynet bak LNF-føremålet er i dette området i hovudsak knytt til landbruk. I LNF-områda er det eit generelt byggjeforbod der berre tiltak som er naudsynte for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag kan etablerast. Andre tiltak er avhengig av dispensasjon frå arealplanen for å kunne godkjennast.

Eigedomen vart nyleg godkjend frådelt med påståande garasje, jf vedtak datert 20.06.2014. Dispensasjon frå arealføremålet vart gitt for frådeling av tomt med garasje. Når ein no søker om bruksendring av bygget vil det krevja ny dispensasjon.

Vurderingane omkring LNF-føremålet i frådelingssaka vil i utgangspunktet også gjera seg gjeldande i denne saka. Den omsøkte endringa av bruken av bygget vil slik administrasjonen ser det ikkje medføra at omsyna bak arealføremålet vert vesentleg sett til side. Eigedomen er plassert i utkanten av bruket og er omkransa av 3 vegar. Arealet er i dag godkjend tatt i bruk til anna føremål og om garasjen vert brukt for oppbevaring av bil eller gamle ting har i seg sjølv ikkje noko verknad for arealføremålet. Det same vil gjelda bruk av bygget til utstilling. Tiltaket vil ikkje berøra dyrka mark og vil heller ikkje ha negativ verknad på landbruksdrifta. Uttale frå landbruksavdelinga støttar også opp om dette synet.

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunen finn at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med naturmangfaldslova og dei omsyna den skal ivareta.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrensa mot veg fastsett i kommuneplanen. Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 11,5 m meter. Det er kommunen som gjev dispensasjon frå byggegrense som er fastsett i plan. Mottekne skriv frå Statens vegvesen som gjeld byggegrensa langs veg vert å sjå på som uttalar i saka.

Omsyna bak byggegrensa er i hovudsak knytt til trafikktryggleik og drift og vedlikehald av vegen. Statens vegvesen har gjeve positiv uttale. Det vert vurdert at omsyna bak byggegrensa ikkje vert vesentleg sett til side ved at det vert gitt dispensasjon for etablering av tilbygg og bruksendring slik det er søkt om.

I samband med at det er søkt om bruksendring er det opplyst følgjande når det gjeld bruk av bygget:

Utvidinga med toalett er for å kunna ta imot og sessa folk som er interesserte i samlinga, og visa filmen om dampbåtane, bussane, vegane og livet før i tida med Leidulv Hundvin (1923-2010) som forteljar i videoopptak Sissel-Anny gjorde tre månader før han døydde. Får me løyve til utviding, kan me ta imot og servera vaflar til ei gruppe på 30 personar. Det er ikkje basert på økonomisk vinst, eller tap. Berre som ei glødande interesse.

Bygget som no skal innreist med kjøkken og toalett med tanke på å ta imot publikum etter førespurnad, vert å vurdera som eit publikumsbygg, jf TEK 10 § 12-1. Når det gjeld konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vil føresetnadane og vurderingane verta endra når bygget vert teke i bruk til anna føremål. Det vil mellom anna verta sett andre krav til utforming av bygget, uteområdet, parkering og avkjørsle i høve til dagens situasjon.

Statens vegvesen har i uttale datert 11.02.2015 tilrådd at kommunen gjev dispensasjon for omsøkte bruk på vilkår av at avkjørsle vert flytta/samanslått med avkjørsle for gbnr 174/5. Eksisterande avkjørsle til eigedomen gbnr 174/44 kan i dag ikkje oppgraderast slik at tekniske krav til avkjørsle vert oppfylt. Ei flytting/samanslåing av avkjørsle slik skissert vil ivareta trafikktryggleiken.

Det er ikkje dokumentert tilstrekkeleg areal for parkering på eigen grunn. Krava til parkering i punkt 1.15 i kommuneplanen sine bestemmelsar skal følgjast. Det er her sett minimumskrav om 1 parkeringsplass per 30 m2. Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn

Dersom det ikkje er mogeleg å utbetra avkjørsle slik Statens vegvesen uttalar og å leggja til rette for tilstrekkeleg parkering må det finnast ei anna løysing, t.d. med parkering på hovudbruket. Ei slik løysing må sikrast ved tinglyst avtale.

Vassforsyning skal skje via privat borehol på hovudbruket. Det må dokumenterast hygienisk trygg og tilstrekkeleg drikkevassforsyning i byggjesaka.

Det er planlagt å nytta Jets toalettløysing der avlaupet skal førast til eksisterande avlaupsanlegg på gbnr 174/6. Det ligg ikkje føre eller er søkt om utsleppsløyve etter forureiningslova i samband med bruksendringa. Det må dokumenterast rett til å føra avlaupsleidning gjennom fylkesveg/over privat eigedomen samt rett til å nytta privat avlaupsanlegg i samband med søknaden.

Gjeldande krav i Forskrift for tekniske krav til byggverk (TEK 10) skal oppfyllest. Her nemnast krav til universell utforming og tilgjenge for alle, planløysing og bygningsdelar i byggverk og tryggleik ved brann. Tiltaket, slik det er søkt om, stettar ikkje gjeldande krav.

Administrasjonen har forståelse for søkjar sitt ønskje og store engasjement for å ta vare på og å kunne syna fram samlinga av gjenstandar m.m. som er knytt til den lokale samferdselshistoria. Grunngevinga for søknaden kan på denne måten seiast å ha ein samfunnsnytting.

Søknaden slik han ligg føre stettar ikkje gjeldande krav i TEK 10 når det gjeld utforming av bygget. Tilhøva kring avlaup og avkjørsle er heller ikkje dokumentert sikra. Ei godkjenning av tiltaket slik det er søkt om vil kunne gjevast dersom krava til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vert ivaretatt.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering å kunne gje dispensasjon for bruksendring og oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

- Bygget skal prosjekterast i samsvar med gjeldande tekniske krav til byggverk, jf TEK 10
- Det må søkjast om og liggja føre godkjend utsleppsløyve før det vert gjeve byggjeløyve
- Det må liggja føre førehandsuttale eller godkjend avkjøringsløyve til fylkesveg 401 og dokumenterast tilstrekkeleg areal til parkering før det vert gjeve byggjeløyve. Alternativt må det leggjast fram anna løysing for parkering. Slik alternativ løysing skal vera sikra ved tinglyst erklæring.
- Før handsaming av eventuell byggesøknad, må det avklarast om godkjenning frå arbeidstilsynet er naudsynt.

Ei utviding av bygget med to tilbygg og som ikkje inneber bruksendring vil ikkje endra føresetnadane nemneverdig i høve til eksisterande situasjon. Bygget vil framleis vera i bruk som lager/oppbevaring. Ytre tilhøve som trafikk, trong for parkeringsareal og utbetring av avkjørsla, vil i lita grad verta endra. Administrasjonen kan såleis gje dispensasjon frå arealføremålet og byggjegrensa langs veg for etablering av tilbygg (ikkje bruksendring) på følgjande vilkår:

- Bygget skal ikkje innreist med rom for varig opphald, dvs. kjøkken
- Toalett kan godkjennast under føresetnad av at det ligg føre godkjend utsleppsløyve
- Bygget skal ikkje nyttast til næring eller som arbeidsplass

Saksgang vidare

Søknaden er innvilga på vilkår. Vi ser at det kan vera vanskeleg å oppfylle relevante krav ved søknad om tiltak som omtalt overfor. Dersom det ikkje er ønskeleg frå tiltakshavar å bruksendra bygget og gjera naudsynte ombyggingsarbeid, har vi opna opp for bygging av tilbygg utan bruksendring.

Før søknaden om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 kan handsamast, må vilkåra i dispensasjonssaka vera oppfylt. Ny dokumentasjon som viser at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK 10 må liggja føre. Prosjektering av tiltaket og prosjektering og utføring av VVS-arbeidet må vera ivaretatt av føretak som kan godkjennast for ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen når det gjeld arealføremål og byggjegrense langs fylkesveg 401 for bruksendring og oppføring av tilbygg i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Det må liggja føre førehandsuttale eller godkjend avkjøringsløyve til fylkesveg 401 og dokumenterast tilstrekkeleg areal til parkering før det vert gjeve byggjeløyve. Alternativt må det leggjast fram anna løysing for parkering. Slik alternativ løysing skal vera sikra ved tinglyst erklæring
- Bygget skal prosjekterast i samsvar med gjeldande tekniske krav til byggverk for publikum, jf TEK 10
- Det må søkjast om og liggja føre godkjend utsleppsløyve før det vert gjeve byggjeløyve
- Før handsaming av eventuell byggesøknad, må det avklarast om godkjenning frå arbeidstilsynet er naudsynt.

Alternativ

Kommunen finn å kunne gje dispensasjon frå kommuneplanen når det gjeld arealføremål og byggjegrænse langs Fv 401 for etablering av tilbygg (ikkje bruksendring) på følgjande vilkår:

- Bygget skal ikkje innreiast med rom for varig opphald, dvs. kjøkken
- Toalett kan godkjennast under føresetnad av at det ligg føre godkjend utsleppsløyve
- Bygget skal ikkje nyttast til næring eller som arbeidsplass

Mynde

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

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, ver venleg og referer til saknr.: 14/5213.

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.

GEBYR

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.2	Dispensasjon frå arealføremål i plan	1	Kr 8 500,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 8 500,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klagen skal vera grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
Avdelingsleiar byggesak

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Hordaland Fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Statens Vegvesen	Region Vest	6863	LEIKANGER

Mottakarar:

Sissel-Anny og Arnulf Hjelmtveit	Seimstranda 267	5912	SEIM
----------------------------------	-----------------	------	------