



Cardo 8614 AS v/Trond Tystad

Referansar:
Dykkar:
Vår: 15/453 - 15/19383

Saksbehandlar:
Margit Rimeslåttan
Margit.Rimeslatten@lindas.kommune.no

Dato:
13.05.2015

Vedtak om dispensasjon frå plan- og bygningslova - gbnr 214/64 Fyllingsnes

Administrativt vedtak. Saknr: 184/15

Tiltakshavar: Heine Fyllingsnes
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for tre tiltak; forstøtningsmur, tilbygg/garasje til våningshus og omlegging av veg. Søknaden var motteke 05.02.2015 og er sendt av Cardo 8614 AS på vegne av tiltakshavar.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.02.2015. Saker som krev dispensasjon frå plan har ikkje krav om tidsfrist, jf. Plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7.

Privatrettslege tilhøve

Tiltakshavarar er heimelshavar til eigedommen gnr. 214 bnr. 64. Heimelshavar til eigedommen gnr. 214 bnr. 165 har gjeve fullmakt til å leggje veg over denne eigedommen.



Planstatus

Omsøkte forstøtningsmur har ei høgde på 0,4-3,2 meter med maksimal lengde på 22 meter. Føremålet med muren er å sikre eigdommen mellom den private vegen og stupet mot sjøen. Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8. Det er søkt dispensasjon med følgjande grunngjeving:

I denne sonen er det i henhold til PBL § 1.8 byggeforbud med mindre det finnes reguleringsplan eller bestemmelse i kommuneplanen som hjemler tiltaket. Det søkes således også om dispensasjon fra PBL hva angår krav om reguleringsplan for å byggesaksbehandle tiltaket. Vår begrunnelse for dispensasjon vil være at den reelt funksjonelle strandsonen i dette området løper på gbr 214/114. Dette er det mer enn 15 meter brede området under stupet ned fra 214/64. Videre er tiltaket i nærområdet til Våningshuset, bare ca 9 meter fra dette. Tiltaket er således i den sonen hvor en må kunne hevde at en er innenfor et område som våningshuset dominerer vel så mye som en forstøtningsmur. Den viken strandsonen på naboeiendommen befinner seg ved og strandsonen vil ikke bli visuelt eksponert for tiltaket. Til sist sikrer det eiendommen og forbipasserende. Det gjøres oppmerksom på at det i forlengelsen av denne muren kommer mur som en del av vegtiltaket, stiplet inn på tegningen.

Omsøkte tilbygg/garasje er ca 125 m² med ei mønehøgde er 4,9 meter, tilsvarande eksisterande våningshus. Det vert opplyst at ca halvparten av bygget ligg i LNF-område i kommuneplanen og innanfor 100-metersbeltet langs sjø, resten av tilbygget ligg i område for bustad i kommuneplanen. I dette området er det krav om reguleringsplan, og tiltaket krev difor dispensasjon frå plankravet. Det vert vist til følgjande grunngjeving for å gje dispensasjon:

Begrunnelsen for dispensasjonssøknad i LNF området er at dette er i våningshusets absolutte dominansområde og skjult fra strandsiden, da det er på motsatt side. I området er det allerede tilsvarende og like arealkrevende utomhus oppstilling av biler i dag, og parkering i garasje må kunne anses som en vanlig standard på en eneboligtomt av en viss standard i dag. Begrunnelsen for dispensasjon fra plankrav for område for boligbebyggelse er at dette er et tiltak i ytterkant av området, direkte knyttet til et eksisterende hus og at det ikke kommer i konflikt med rasjonell utnyttelse av feltet for øvrig ved senere regulering.

Opparbeida veg ligg i området for bustad i kommuneplanen med krav om reguleringsplan. Det vert vist til følgjande grunngjeving for å gje dispensasjon:

arealdel, krav til reguleringsplan før tiltak i felt avsatt til boligbebyggelse. Vår begrunnelse for at dispensasjon er at det er i ytterkant av området som krever plan og at den ikke ødelegger for planlegging av feltet for øvrig. I tillegg har tiltaket bedret trafikksikkerheten ved at vegen er kommet lengre bort fra inngangsdøren på våningshuset og det nærmeste uteområdet til våningshuset (var 5 -2,5 meter fra), at den fått lavere stigningsgrad ved omleggingen, hvilket bedrer trafikksikkerhet, universell utforming fremkommelighet for utrykningssetatene. Vegen kan befares, den er etablert.

Uttale frå anna styresmakt

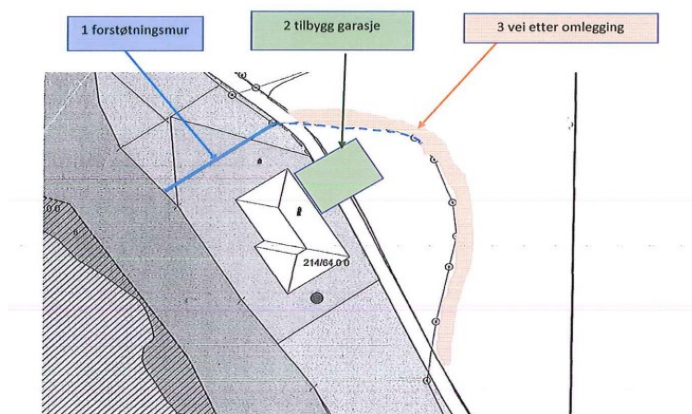
Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.

Plassering

Plassering av tiltak er vist på kart motteke 05.02.2015.



VURDERING:

Dispensasjon frå pbl. § 19-2

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 etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, 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. ledd.

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 forhold til vurderingstema til føresegna kjem det fram følgjande av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på side 242:

Vilkåret "særlige grunner" i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Frå førearbeida vert det også sitert til følgjande som særskilt gjeld ved dispensasjon frå planar:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

I tillegg skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelegheit.

VURDERING

Forstøtningsmur

Delar av eigeidommen der muren skal førast opp ligg i LNF-område i kommuneplanen. Dette føremålet skal ivareta omsyna til landbruk-, natur-, friluftsiresser. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre spesielle friluftsiresser, natur- og/eller landbruksiresser i området og meiner difor at det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Det vert synt til at fordelane med tiltaket er at det vil sikre eigedommen og forbipasserande. Fordelane ved at det vert gitt dispensasjon må seiast å vere klart større enn ulempene i dette tilfellet

Tiltaket krev også dispensasjon frå pbl. § 1-8 sidan det ligg innanfor 100-metersbeltet lang sjø.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å ivareta og å vidareutvikle kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne, bygningsmiljø og allmenn ferdsel.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna bak føremålet vert vesentlig tilsidesett. Tiltaket fører ikkje til ytterlegare privatisering og vil bli lite synleg frå sjø. Omsyna bak byggjeforbodet i strandsona kan ikkje seiast å bli vesentleg tilsidesett i dette tilfellet. Fordelane ved at det vert gitt dispensasjon må også seiast å vere klart større enn ulempene.

Tilbygg/garasje

Delar av eigedommen der garasjen skal førast opp ligg i område «fritidsbusetnad» i kommuneplanen.

Vidare ligger også delar av garasjen i område for «bustader» i kommeplanen. Tiltaket krev difor dispensasjon frå kommuneplanen § 1.1 om krav til regulering.

Etter administrasjonen si oppfatning vil garasjen ikkje kome i konflikt med omsyna som plankravet skal ivareta eller vanskeleggjere ei framtidig regulering sidan garasjen er knytt til eksisterande bustadhus på eigedommen og ligg heilt i ytterkant av planområde.

Det vert synt til at parkering i garasje må kunne sjåast på som ein vanleg standard, og at det uansett er avsett areal til parkering på eigedommen i dag. Fordelane ved at det vert gitt dispensasjon må seiast å vere klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Til slutt ligg tiltaket innanfor 100-metersbeltet lang sjø og krev difor dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna bak føremålet vert vesentlig tilsidesett. Tiltaket vil ikkje føre til privatisering og vil ikkje bli synleg frå sjø. Omsyna bak byggjeforbodet i strandsona kan ikkje seiast å bli vesentleg tilsidesett i dette tilfellet, og fordelane ved at det vert gitt dispensasjon må seiast å vere klart større enn ulempene i dette tilfellet

Veg

Opparbeida veg ligg i området «bustader» i kommuneplanen. Tiltaket krev difor dispensasjon frå kommuneplanen § 1.1 om krav til regulering.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna bak føremålet vert vesentlig tilsidesett. Tiltaket ligg i nedre del av området som er avsett til bustadområde og vil ikkje føre til ei vanskeleggjering av framtidig planlegging av området. Omsyna bak føremålet kan difor ikkje seiast å bli vesentleg tilsidesett i dette tilfellet.

Det vert synt til at fordelane med tiltaket er at dette har betra trafikksikkerheiten ved at vegen har kome lengre vekk frå inngangsdøra til bustadhuset og uteområdet knytt til bustaden. Vidare har vegen lågare

stigningsgrad ved omlegginga som også betrar trafikksikkerheit og framkomst for utrykkingskøyretøy. Fordelane ved at det vert gitt dispensasjon må seiast å vere klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Oppsummering

Ved vurderinga av det andre dispensasjonsvilkåret om at fordelane ved å gi dispensasjon etter ei samla vurdering må vere klart større enn ulempene, er det i første rekkje planfaglege omsyn som har relevans og vekt. Tiltakshavar sine personlege behov kan også ha vekt målt opp mot lokale omsyn som måtte føreliggje, dersom samfunnsmessige omsyn av nasjonal/regional karakter ikkje gjer seg gjeldande i særleg grad. I denne saka meiner administrasjonen omsyna knytt til plan ikkje vert skadelidande dersom det vert gitt dispensasjon, og det kan difor i større grad leggast vekt på personlege omsyn.

Administrasjonen er av den oppfatning at det for tiltaka ikkje gjer seg gjeldande mange tungtvegande ulemper, og det vert då krevd mindre før man kan konstatere overvekt av fordelar. Administrasjonen syner også til Miljøverndepartementet sitt rundskriv T-18/84 s. 11 der det blant anna kjem fram følgjande:

Kravene til en konkret og individuell behandling av hver enkelt søknad innebærer at det som begrunnelse for en dispensasjonsnektelse ikke bare kan vise til at andre har fått avslag eller at en dispensasjon vil føre til et press fra andre søkere. Dersom et tiltak ikke vil være til hinder for relevante arealdisponeringshensyn, jf. nedenfor, bør dispensasjon gis.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at dei dispensasjonane som vert gitt i denne saka vil kunne føre til eventuelle presedensverknadar.

Etter ei samla og konkret vurdering meiner administrasjonen at omsyna bak arealføremålet, pbl. § 1-8 og plankravet ikkje vert skadelidande som følgje av at det vert gitt dispensasjon, og fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Tiltaka vil heller ikkje ha negative konsekvensar for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelegheit. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det er grunnlag for å gje dispensasjon til oppføring av støttemur, tilbygg/garasje og veg på eigdommen med heimel i pbl. § 19-2.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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 og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn etter dette at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og plankravet i kommuneplanen sin arealdel og § 1-8 i plan- og bygningslova for oppføring av forstøtningsmur, tilbygg/garasje og veg.

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.

Før det kan reisas spørsmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27 bokstav b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer: 15/453.

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
9.1.1	Dispensasjon frå pbl. § 1-8	1	8.400,-
9.1.2	Dispensasjon frå arealføremål i plan	1	8.400,-
9.1.4	Dispensasjon frå plankrav	1	8.400,-
	Totalt gebyr å betala		25.200,-

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. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Margit Rimeslaatten
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Heine Fyllingsnes

Postboks 7310 5020
Litlevågsbrotet 9 5913

Bergen
EIKANGERVÅG