



Terje Bjørge
Fyllingsnesvegen 225
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7233 - 15/23333

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
01.07.2015

Dispensasjon og løyve til tiltak uten ansvarsrett- gbnr 214/87 - Fyllingsnes

Administrativt vedtak. Saknr: 278/15

Tiltakshavar: Terje Bjørge

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

Saksutgreiing:

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande uthus og oppføring av frittliggjande garasje med bod på same stad. Bygd areal (BYA) ca. 56 m². Søknaden omfattar riving av eksisterande uthus oppføring av ny garasje samt grunn- og terrengarbeid og støttemurar. Det vert elles vist til søknad motteken 27.10.14.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.10.14. Tiltaket krev dispensasjon og tidsfristar etter etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 trår først i kraft når det ligg føre dispensasjon.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNFR-føremål. Kommuneplanen sitt pkt. 5.6 gjev retningsliner for kva administrasjonen kan gje dispensasjon til.

Søknad omfattar og søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 og LNFR-føremålet i arealdelen til kommuneplanen for 2011-2023. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

(...)I h.t. Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest ved lov 08.mai 2009 nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juli 2009 søkes det herved om dispensasjon frå § 19-1, for å kunne oppføre den omsøkte garasje, som i dag ligger i et LNF-område.

Samtidig søkes også dispensasjon frå pbl § 1-8, da bygget i dag ligger 0,5 m frå sjølinjen – og den nye omsøkte garasje vil komme i same avstand frå sjølinjen. Eigedommen gnr. 214, bnr 87 eies av tiltakshavare, Terje Bjørge, som også bor i – og eier gnr214/23. Nåv. Skur er «falleferdig»- og søkes revet. Det er ingen garasje på eiendommen i dag, og det nye bygget vil tilfredsstille behovet for et kombinert sportsbod – og garasje. Tilgjengelig plass for et slikt bygg på eiendommen, er kun der hvor dagens bygg ligger.(...)

Uttale frå anna styresmakt



Søknad har vore på høyring til Teknisk drift, arealeining og landbrukseining. Søknad har vidare vore på høyring til Fylkeskommunen og fylkesmannen i Hordaland.

Det ligg ikkje føre uttale frå Fylkeskommunen og heller ikkje frå fylkesmannen og arealeininga ved Lindås kommune.

Landbrukseininga har komme med følgjande uttale datert 10.02.15;

(...)Reknar med at dette er det gamle «Ishuset» på Eikanger Kai. Bygget har i dag ingen landbruksinteresser.(...)

Teknisk drift har komme med følgjande uttale datert 19.01.15;

(...)Teknisk drift har vurdert dispensasjonssøknad og kommet fram til å kunne godkjenne tiltaket slik det er skildra i søknad. (...)

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 04.08.14, dagsett 27.10.14.

Avstand til vegmidte offentleg veg er opplyst å vere 3,5 meter. Vegstyresmakta har i uttale datert 19.01.15 gjeve aksept for dispensasjon til plassering av tiltaket. Vegstyresmakta har i vedtak datert 01.07.15 gjeve dispensasjon for byggegrense mot kommunal veg med omsyn til plassering av tiltaket.

Vatn og avløp (VA)

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

Det skal ikkje installerast vatn- og kloakk i byggingen.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Tiltaket fører ikkje til endra bruk av opparbeidd avkjørsle.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av eksisterande og framtidig garasje, og eksisterande avkjørsle

Tiltaket fører ikkje til terrengendingar.

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 føreseigna 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 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.

Forvaltningspraksis i kommunen har jf. arealdelen til kommuneplanen pkt. 5.6

5.6 Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikkje oversige 400 m². Etter utbygging bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.

Terreng rundt eksisterande uthus er bratt og ulendt og gjev i seg sjølv ei barriere i høve tilgjenge, fri ferdsel og bruk av ålmenta. Tiltakshavar eig gbnr. 214/86, 87 og 23 som grensar opp mot kvarandre og ligg som eit belte ned mot Eikangervågen. På gbnr. 214/87 er det oppført bygging som i matrikkelen er registrert som bustad.

Eigedommane og området framstår som bebygd og tiltaket kjem soleis inn under pbl § 20-2 litra a, tiltakshavar har gjennom gbnr. 214/86 og 71 (som ligg på oppsida av vegen) tilgang til grøntområder, og der er etablert uteområdet på nedsida av godkjent bustad.

I vurderinga av søknaden har kommunen funne at omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå ikkje vert vesentleg sett til side, fordelane ved å gje dispensasjon overveg ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl § 1-8 og frå arealdelen til kommuneplanen for 2011-2023 kap 5.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Det er eit føremon for løyve at tiltakshavar har naudsynte private rettar til å føre opp tiltaket.

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 ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for riving av eksisterande uthus samt oppføring av ny garasje på gbnr. 214/87, det vert vidare gjeve dispensasjon frå LNFR-føremålet i arealdelen til kommuneplanen for 2011-2023 for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 a) vert det gjeve løyve til tiltak for riving av uthus samt oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.08.14, dagsett 27.10.14, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Før garasje vert teken i bruk skal det ligge føre mellombelsbruksløyve eller ferdigattest.

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 klagt 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.: 14/7233

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

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	Kr. 8.500,-
9.1.2	Dispensasjon frå arealføremål i plan	1	Kr. 8.500,-
10.3.1	Riving av uthus samt oppføring av garasje	1	Kr. 6.200,-
	Totalt gebyr å betala		Kr.23.200,-

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 grunnngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Svar på søknad om dispensasjon frå byggjegrense langs offentlig veg - gbnr 21487 Fyllingsnes - riving av noverande skur og oppattbygging av sportsbod og garasje

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen