



Runar Andersen
Vatne 5
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2770 - 15/31008

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
30.09.2015

Dispensasjon frå arealføremålet LNF - gbnr 170/11 Vatne

Administrativt vedtak. Saknr: 419/15

Tiltakshavar: Runar Andersen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av garasje for 2 bilar, samt oppføring av terrasse med underliggende rom for oppbevaring.

Tiltakshavar må vurdere om garasjen er unntatt for søknadsplikt, men terrassen med underliggende rom vil vere byggesøknadspliktig utover den innsendte dispensasjonssøknaden.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.07.2015 og supplert 30.09.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til tiltakshavar ved e-post 29.09.2015. Manglande dokumentasjon var motteke 30.09.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 30.09.2015 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål, omsynssone landbruk.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg, sjå avsnittet «Dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg».

Det er søkt dispensasjon frå LNF-føremålet med slik grunngjeving:

Tiltaket

Tomten ble i 1959 skilt ut som egen eiendom fra gnr. 170 bnr. 1, det ble ført opp enebolig som videre ble utvidet i 1975. Det har ikke vært etablert eller satt av plass til parkering på eiendommen og kjøretøy har måttet snu på naboens eiendom. Det er derfor ønskelig å etablere garasje med mulighet for parkering av to biler og i tillegg gi mulighet for å oppfylle krav om å kunne snu på egen eiendom pkt. 1.16 i kommuneplan. Det er også ønskelig å bygge terrasse med underliggende rom for oppbevaring av sykler, ved o.l.

Landbruk

Eiendommen tiltakene søkes for ligger i et område med gårdsdrift, men er en frittliggende eiendom som ikke inngår i gårdsdriften.

Natur

Tiltakene det søkes for omhandler kun grave- og byggearbeid på egen eiendom.

Friluftsmål

Kommunal vei sør for eiendommen benyttes til noe turaktivitet. Det er god avstand mellom tiltak og kommunal vei.

Fordeler med tiltakene

Det etableres garasje for parkering av biler og mulighet for å snu på egen eiendom. Ved etablering av terrasse med underliggende bodareal skapes en positiv helhet for bygningsmassen, samt mulighet til å «stue» vekk ting som ellers ville stått fritt på eiendommen.
(...)

Det er også søkt om dispensasjon frå utnyttingsgrad på 20% BYA (bygd areal). Dette er ikkje naudsynt då det ikkje er fastsett utnyttingsgrad for eigedomar i LNF-området, men det berre ligg ei tilråding på at BYA ikkje bør overstige 20%, jf. arealdelen av kommuneplanen punkt 5.6.

Dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg 30.09.2015. Vegavdelinga har gitt dispensasjon same dato:

«Vedtak:

Teknisk drift har vurdert søknaden og vil gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg - gbnr 170/11 - på følgjande vilkår:

- *Minste avstand mellom tiltak og midt kommunal veg skal være minimum 8,8m.*

- *Tiltak skal være plassert som vist på innsendt situasjonskart datert 04.03.2015.*
- *Ei føresetnad for dispensasjon frå byggegrense mot veg er at byggesak gir byggeløyve i LNF-området.»*

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.

Tiltakshavar opplyser om at det før innsending av søknaden kom ønske frå eigar av gnr. 170 bnr. 1 om at garasjen blei plassert 1,5 meter frå nabogrensa. Kommunen har ikkje motteke denne merknaden, men motteken søknad er oppdatert i tråd med dette ønsket.

I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for varsling til eigarane av gnr. 170 bnr. 24, Lindås kommune, då ein finn at deira interesser er ivaretekne gjennom dispensasjonssøknaden for avstand til kommunal veg som det er søkt om og gitt løyve til frå Vegavdelinga. Vi vurderer det som at kommunen som nabo gjennom dette har vurdert dei aspekt som det vil vere aktuelt å sjå på i dette konkrete tilfellet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.03.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,5 meter. Eigar av gnr. 170 bnr. 1 har i dokument datert 21.06.2015 samtykka til at garasje kan plasserast 1,5 meter frå nabogrensa.

Avstand til vegmidte kommunal veg er opplyst å vere 8,8 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 30.09.2015 gjeve dispensasjon til plassering 8,8 meter frå vegmidte offentleg veg.

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 innafør 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.

Eigedomen ligg i LNF-område, omsynssone landbruk, og omsynet bak føremålet er å unngå nedbygging og oppdeling av store, samanhengande areal med dyrka eller dyrkbar mark av høg kvalitet. Det er også meint å sikre at ein tek vare på landbrukseigedomar og sikre jordbruksareal og –ressursar.

Dette er ein eigedom på Ca 800 m² med eksisterande bustadhus, og sjølv om tiltaket ligg i LNF-område, vil det ikkje vere i strid med omsynet om å ta vare på landbrukseigedomar. Heile eigedomen er i www.naturbase.no vist som bygd areal, og det går dermed fram at dette arealet i dag ikkje er ein del av dyrka mark, skog eller tilsvarande. Oppføring av garasje og terrasse vil difor ikkje føre til nedbygging av dyrka mark.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på punkt 5.6 i arealdelen av kommuneplanen:

«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 innafør 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 overstige 400 m². Etter utbygging bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgdd bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgdd 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng.»

Vi finn at tiltaka det er søkast om dispensasjon for kjem innanfor alle tilrådingane med unntak av ein i denne føresegna; tiltaka vil samla overstige 20% BYA. Dette er ei tilråda grense i føresegna. BYA vil bli 22,2%, og vi vurderer dette som ei lita overskriding som ikkje set omsynet til side.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen til kommuneplanen.

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 LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av garasje og tilbygg med underliggende areal for oppbevaring.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår:

1. Krava i vedtaket frå Vegavdelinga, datert 30.09.2015, skal stettast.

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 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.: 15/2770

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.

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
6.1	Kartbasis	1 x 500,-	Kr 500,-
9.1.3	Dispensasjon frå LNF for mindre tiltak	1 x 2 900,-	Kr 2 900,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 3 400,-

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
avdelingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland Postboks 7310 5020 Bergen

Mottakarar:

Runar Andersen Vatne 5 5912 SEIM