

Arkiv: GBNR-196/60, FA-L42
JournalpostID: <jplD> 20/9349
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
051/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Søknad om dispensasjon frå arealføremål - Gbnr 196/60 Midtgård

Vedlegg i saken:

23.01.2020	Følgerev til søknad om dispensasjon	1342961
23.01.2020	Epost framside - Søknad om dispensasjon - gbnr 196/60 Midtgård	1342960
23.01.2020	Søknad om dispensasjon	1342962
23.01.2020	Vedlegg C-1 - Kvittering for nabovarsel	1342963
23.01.2020	Vedlegg C-2 nabovarsel	1342964
23.01.2020	Vedlegg C-3 svar på nabovarsel	1342965
23.01.2020	Vedlegg D-1 - situasjonsplan	1342966
23.01.2020	Vedlegg E-1 v-teikning	1342967
23.01.2020	Vedlegg E-2 teikning	1342968
23.01.2020	Vedlegg E-3 utv.teikning	1342969
23.01.2020	Vedlegg E-4 - utvendig teikning	1342970
23.01.2020	Vedlegg E-5 - utvendig teikning	1342971
23.01.2020	Vedlegg E-6 terrengprofil	1342972
23.01.2020	Vedlegg E-7 terrengprofil	1342973
23.01.2020	Vedlegg Q-1 epost vedk. rettigheter i fast eigedom	1342974
06.03.2020	Vedlegg Q-2 - kopi av retur av tinglyst dokument - offentleg versjon	1360633
23.01.2020	Vedlegg Q-3 kopi av løyve til avkjørsle frå kommunal veg	1342976

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet BFF1 (fritidsbustad) i reguleringsplan Fløsvika bustadfelt/planid.: 1263-201009 for etablering av heilårsbustad på eigedom gbnr. 196/60.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 051/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet BFF1 (fritidsbustad) i reguleringsplan Fløsvika bustadfelt/planid.: 1263-201009 for etablering av heilårsbustad på eigedom gbnr. 196/60.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 196/60

Adresse: Leknesvegen 199

Tiltakshavar/eigar: Terje Tredal

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet gjeve i reguleringsplan Fløsvika/planid.: 1263-201009 for oppføring av bustad på areal avsett til fritidsbustad i gjeldande reguleringsplan.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 196/7 ved brev av 03.01.2020:

(...)Merknad til nabovarselet:

Steingard og avstand til grensa: Når dere bygger ut må dere ta hensyn til steingarden som er grensa mellom oss og søker.

Steingarden er veldig gammel og vi vil ikkje at den skal bli øydelagt.

Har hørt den er vernings objekt, er redd den skal rase ut eller sige ut under graving, baring og sprengning.

Dere må også ikke gå innom 4 meter grensa til vår eiendom. Som eg har forstått også omfatter påbyggt terrasse og at dette er ein del av huset.

Dette er viktig ved eventuelt utbygging på vår tomt seinare og den strenge branntekniske 8 meters grensa mellom oss.(...)

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad slik:

(...)SVAR TIL NABOMERKNAD FRA EIER/FESTER AV NABOEIENDOM MED GBNR. 196/7, BJØRN AKSEL HEGGERNES

Steingard:

Steingarden vil bli tatt hensyn til i forbindelse med arbeid på aktuell eiendom. Det er ikke opplyst om at denne steingarden er vernet. I reguleringsplanens bestemmelser punkt 1.6 oppgis det at steingarder i BKS1, BKS4 og BFS10 skal i størst mulig grad ivaretas i forbindelse med utbygging. Den aktuelle steingarden er ikke opplistet her, og vi ser derfor ikke at det skal tas mer hensyn til denne enn de som er nevnt i reguleringsplanens bestemmelser.

Avstand til grense:

TEK17 oppgir i kapittel 6 § 6-3 at avstand måles som korteste avstand mellom byggverkets fasadeliv og nabogrense. Dersom byggverket har utstikkende bygningsdeler økes avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker mer ut enn 1,0 m fra fasadelivet. For aktuell terrasse er utstikkende bygningsdel under 1,0 m, og tas derfor ikke med i målingen mellom fasadeliv og nabogrense.(...)

For merknad og kommentar i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avlaup.

Det må søkjast om løyve til påkobling til kommunalt avløp og utvida påkoblingsløyve kommunalt vatn.

Tilkomst, avkøyrsløye og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløye til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak18/2598/vedtak datert 26.09.2018 (tidlegare Lindås kommune) administrativt saksnr. 524/18.

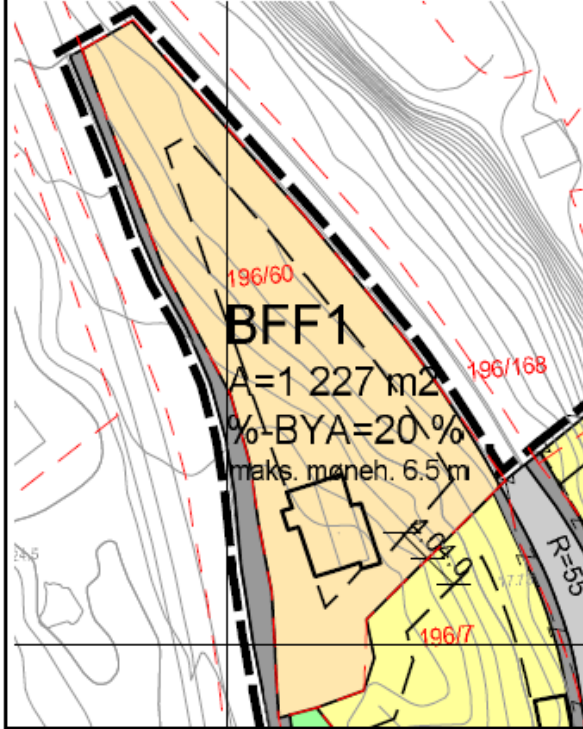
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika bustadfelt/planid.: 1263-201009 er definert som BFF1 fritidsbustad.

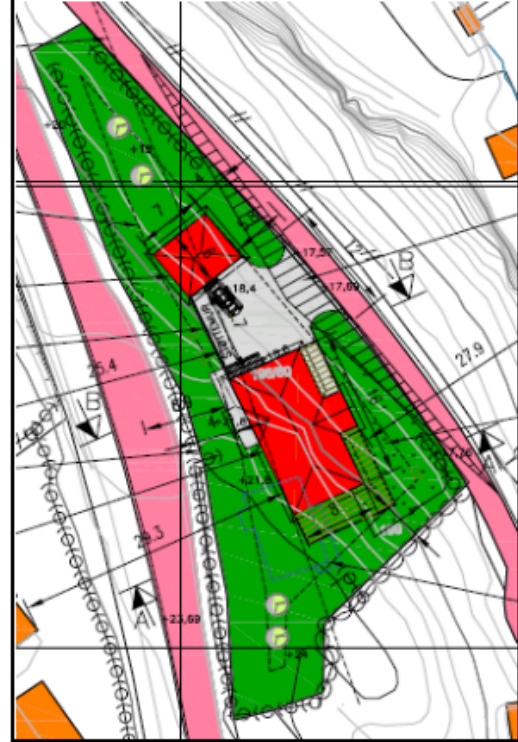
Grad av utnytting er oppgjeve til 20 % BYA og maks mønehøgde er oppgjeve til 6,5 meter. Det ligg regulert byggegrense mot tilgrensande veg og naboeigedomar.

Kart/Foto

Utsnitt plankart gbnr 196/60



Utsnitt situasjonsplan dateret 20.01.20

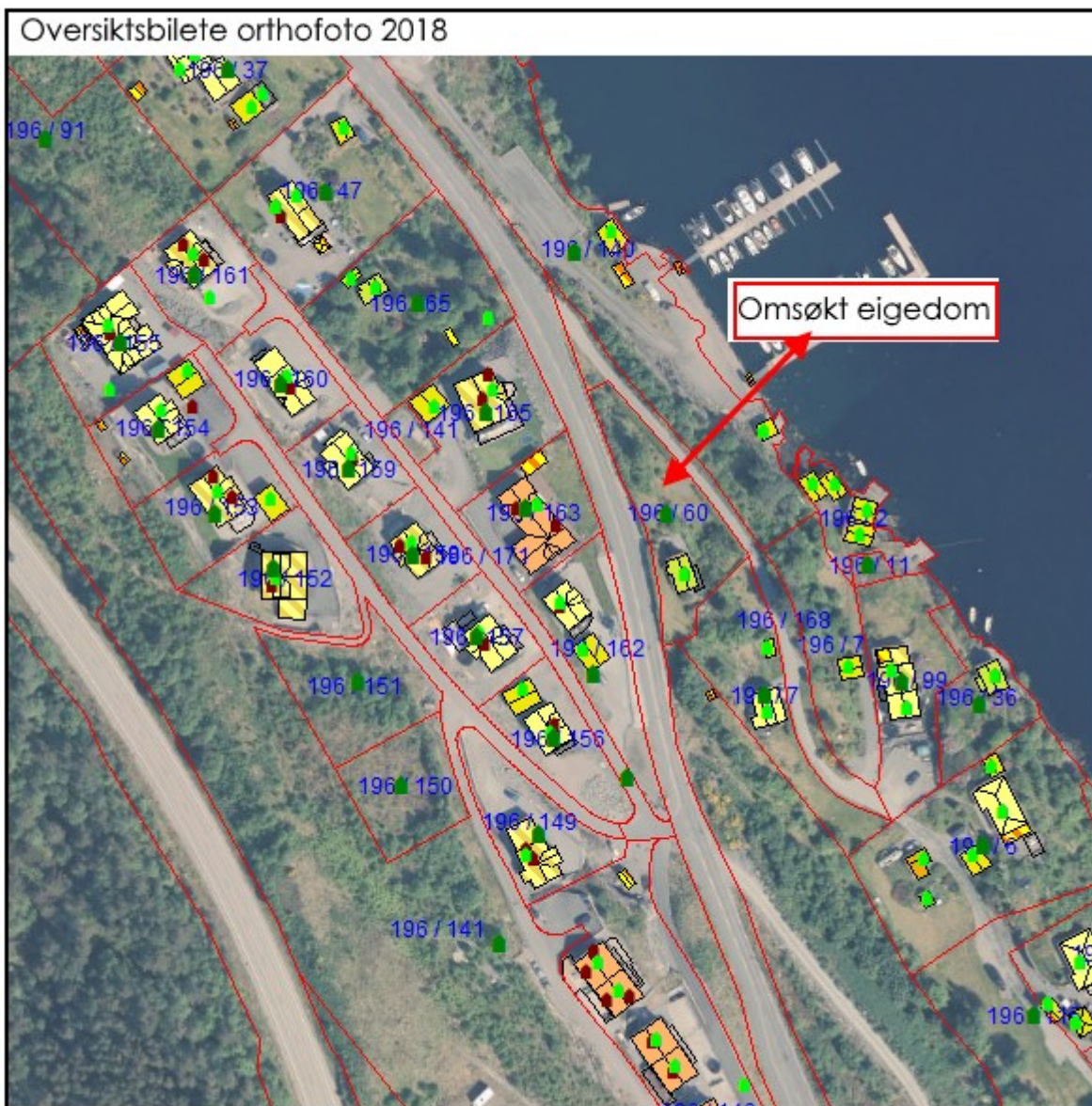


Oversiksbilde skråfoto 2012



Utsnitt Skråfoto 2012





Dispensasjon

Ansvarleg sækjar har i skriv datert 20.01.2020 grunngjeve søknad om dispensasjon slik:

(...)Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er et ønske om å endre bruken av eiendommen som i dag er avsatt til frittliggende fritidsbolig, til privatbolig. Etersom eiendommen er avsatt til fritidsbolig i reguleringsplan, må det søkes om dispensasjon fra arealformål fra fritidsbolig til bolig. Det er ønsket å føre opp en enebolig med frittliggende garasje på eiendommen.

Etter dette søkes det således om dispensasjon fra følgende forhold:

- Arealformål, jf. reguleringsplanens arealplankart

Gjeldende plan for eiendommen er reguleringsplan Fløsvika, Leiknes, Lindås kommune, planid: 1263-201009.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilåårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Bakgrunn:

Gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet for området før nåværende eier kjøpte eiendommen.

Da tidligere eiere ikke hadde ønske om å anvende tomten til bolig ble eiendommen regulert til fritidsbolig da det stod en fritidsbolig på eiendommen. Per i dag er det ikke ønskelig å videreføre bruk av fritidsbolig på eiendommen. Eier ønsker å føre opp enebolig og bosette seg her. Den mest naturlige utnyttelse av eiendommen slik situasjonen er i dag vil derfor være til boligformål.

I planbeskrivelsen for reguleringsplanen er formålet med reguleringsplanen å etablere nye boliger med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal, samt å regulere for eksisterende situasjon. Det er også gjort en formålsendring på en del eiendommer som var satt av til fritidsformål. Disse ble tidligere brukt delvis til fritidsbolig og delvis til bolig. Bakgrunnen for dette var at eierne for disse eiendommene ønsket boliger i tråd med området for øvrig.

Dispensasjon fra arealformål:

Bakgrunnen for å fastsatte arealformål i reguleringsplan, er forutsigbarhet knyttet til utnyttelse og bruk av et bestemt areal innenfor et avgrenset område.

Vi mener det er mange gode grunner for å tillate en endring fra formålet fritidsbolig til boligformål. Tomten er på over ett mål, og oppfyller alle krav i reguleringsplanen til uteoppholdsareal, byggegrenser, parkering, byggehøyde og utnyttelsesgrad for det aktuelle feltet. Den aktuelle eiendommen er én av to tomter i reguleringsområdet som er regulert til fritidsbebyggelse. En dispensasjon fra formålet vil derfor ikke skape presedens for resterende felt i planområdet. Reguleringsplanen vil altså ikke miste sin funksjon som styringsverktøy ved å gi dispensasjon fra formålet i omsøkt sak.

Til sist vil vi nevne at nabobebyggelsen består i all hovedsak av privatboliger, både i og utenfor planområdet. Det er derfor ikke unaturlig at omsøkte tomt skal kunne anvendes til boligtomt. I den aktuelle saken vil en dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen ikke utgjøre store omveltninger for nærmiljøet.

Etter dette kan vi ikke se at en endring av bruksformål fra formålet fritidsbolig til boligformål vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak formål i reguleringsplan.

Fordelene ved tiltaket er at eier får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Det er i utgangspunktet ikke aktuelt å videreføre bruk av dagens fritidsbebyggelse på eiendommen. Den beste løsningen vil derfor være å endre formål for bruk av aktuelt areal. Dette sikrer en fornuftig realisering av tomtens verdier. Oppføring av en enebolig på eiendommen vil tilføre nye kvaliteter til nærområdet og permanent beboelse på eiendommen som er i tråd med formålet i reguleringsplanen om å etablere nye boliger.

Basert på dette mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn evt. ulemper som måtte finnes. Det bør derfor gis dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen.(...)

For dispensasjonssøknad i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Nabomerknad

Heimelshavar av gbnr 196/7 har komt med merknad til nabovarsla tiltak. Merknaden går i det vesentlege på ivaretaking av steingard mellom eigedomane og at ein opprettheld lovbestemt avstandskrav til eigedomsgrense.

Ansvarleg søkjar har opplyst at steingarden vil bli hensyntatt i samband med arbeid på eigedomen, men opplyser samstundes om at det ikkje er kjent at steingarden er verna og viser til at det i føresegna til planen er teke omsyn til steingarder innan andre byggefelt i planområdet.

Med omsyn til avstand til nabogrense viser ansvarleg søkjar til byggteknisk forskrift.

Vi gjer merksam på at det ligg regulert byggegrense langs eigedomen i plankartet til reguleringsplan Fløsvika bustadfelt, byggegrensa erstatter avstandskravet gjeve i plan- og bygningslova § 29-4 og avstandskravet som heimelshavar av gbnr 196/7 viser til. Etablering av byggverk i strid med regulert byggegrense krev dispensasjon.

Den regulerte byggegrensa er så langt vi kan sjå på 4 meter og avstandskravet i pbl § 29-4 er soleis vidareført i planen.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 ramar, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

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. 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.

Heimelshavar ønsker å rive eksisterande fritidsbustad på eigedomen og føre opp ein heilårsbustad. Eigedomen er i gjeldande reguleringsplan avsett til fritidsbustad og tiltaket krev at det vert gjeve dispensasjon. Det er i denne omgang berre søkt dispensasjon frå arealføremålet.

Ansvarleg søkjar argumenterer med følgjande:

- Tomten er på over ett mål, og oppfyller alle krav i reguleringsplanen til uteoppholdsareal, byggegrenser, parkering, byggehøyde og utnyttelsesgrad for det

- aktuelle feltet.
- Den aktuelle eiendommen er én av to tomter i reguleringsområdet som er regulert til fritidsbebyggelse. En dispensasjon fra formålet vil derfor ikke skape presedens for resterende felt i planområdet. Reguleringsplanen vil altså ikke miste sin funksjon som styringsverktøy ved å gi dispensasjon fra formålet i omsøkt sak.
 - Til sist vil vi nevne at nabobebyggelsen består i all hovedsak av privatboliger, både i og utenfor planområdet. Det er derfor ikke unaturlig at omsøkte tomt skal kunne anvendes til boligtomt. I den aktuelle saken vil en dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen ikke utgjøre store omveltninger for nærmiljøet.
 - Oppføring av en enebolig på eiendommen vil tilføre nye kvaliteter til nærområdet og permanent beboelse på eiendommen som er i tråd med formålet i reguleringsplanen om å etablere nye boliger.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på ansvarleg søkjar si vurdering. Området er hovudsakleg bygd ut med heilårsbustadar, planlagt utbygging av eigedomen er i tråd med grad av utnytting gjeve på plankart. Det er sikra rett til bruk av private leidningar fram til tilkobling til kommunalt vass- og avløpsnett og det er pårekeleg at det vert gjeve løyve til påkobling.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustad for oppføring av heilårsbustad på eigedom gbnr. 196/60 er ikkje er oppfylt ein finn at omsyna føremålet skal i vareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt dispensasjon.

Vurdering etter 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.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har

gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.