



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	06.10.2016

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Knut Bjørnevoll		
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	16/678	Klassering:

Klage på delar av rammeløyve for oppføring av bustad, uthus og anlegg - gbnr 239/11 Eide Ytre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.07.2016 vert oppretthalde, klagen vert ikkje teken til følgje.

Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming:

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen heilt eller delvis til følgje, og gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

SAKA GJELDT:

Tiltaket:

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad. I tillegg er det søkt om :

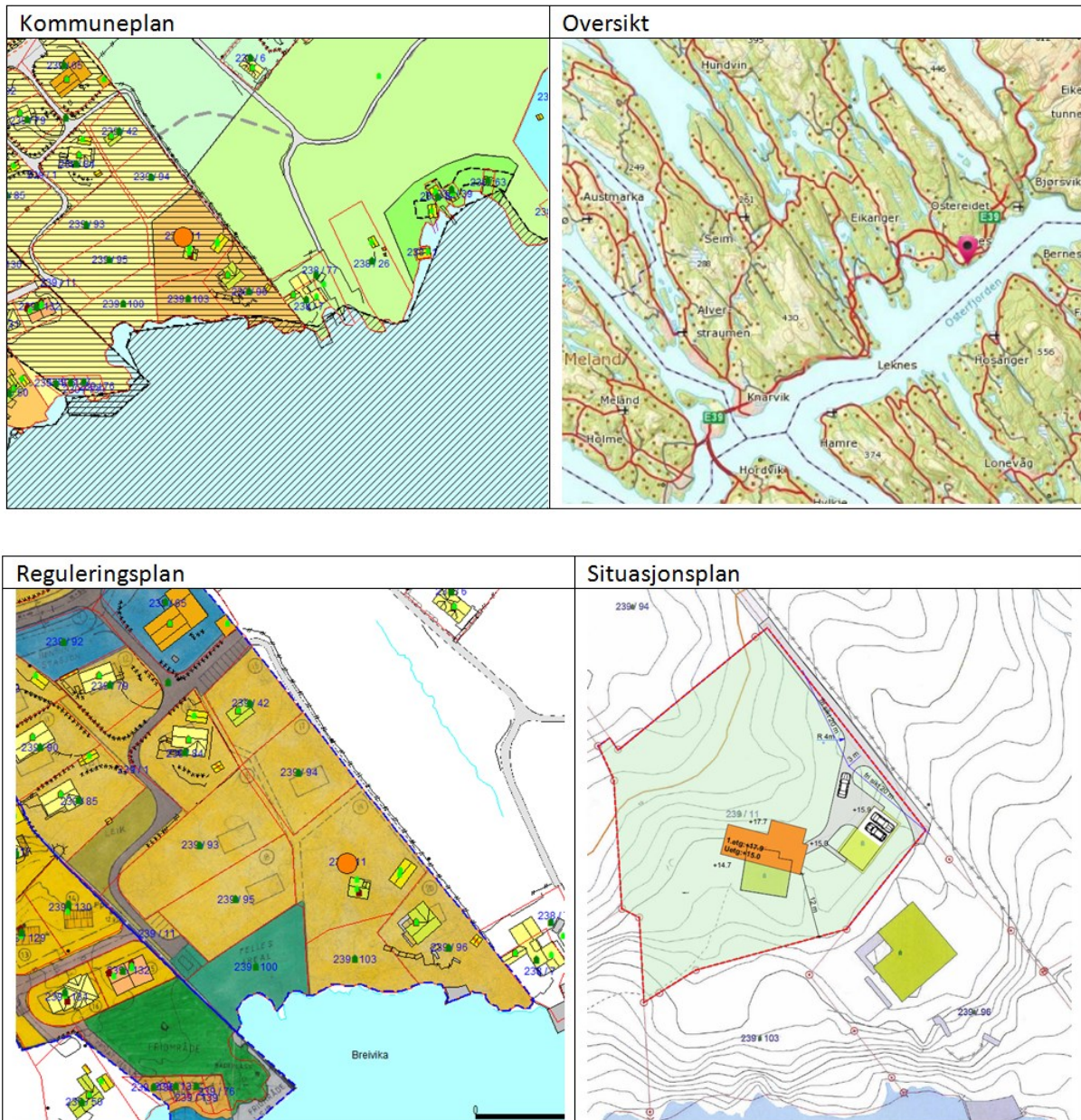
- riving av eksisterande fritidsbustad
- rehabilitering av eksisterande uthus

Det er søkt om dispensasjon frå:

- pbl § 1-8 for anlegg av veg (legalisering) nærmare sjø enn 100 meter
- pbl § 11-6 for anlegg av veg (legalisering) i område avsett til LNF-føremål i kommuneplanen for Lindås kommune
- § 12-4 for plassering av bygning utanfor regulert plassering
- § 12-4 for oppføring av bustad i 2 etasjar
- § 12-4 for bruk av regulert parkeringsplass som gjennomkøyringsveg og i strid med regulerte parkeringsplassar («tilkomst»)

Planstatus

Omsøkt bustad og uthus ligg innanfor reguleringsplanen for Eknes del av gnr. 239 bnr. 11 og bnr. 1, (tomt 19). Omsøkt bustad og uthus krev dispensasjon då plasseringa av bygget ikkje er i samsvar med reguleringsplanen. Eksisterande fritidsbustad inngår i planen, men ikkje uthuset. Plasseringa i reguleringsplanen viser ei flate på om lag BYA = 56 m². Omsøkt bustad og uthus er vidare i strid med føresegnene til planen når det gjeld etasjetal.



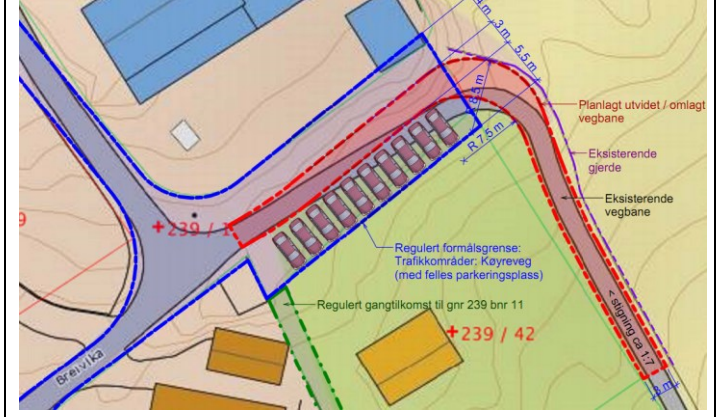
239/11

Regulert parkeringsplass



Kartvedlegg til avtale om vegrett på kommunal grunn. Ring rundt to biloppstillingsplassar som kan fjernast.

Frå søknaden: Skissert omlegging av veg. Med den viste veggbreidda synest det å bli for trangt til å svinga inn på og ut frå biloppstillingsplassane.



Den 14.07.2016 vart det gjort administrativt vedtak (saknr 376/16) med dispensasjonar og løyve til oppføring av bustad med garasje, uthus, parkering og gangsti som tilkomst:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen med tilhøyrande føresegrar for tall etasjar og plassering for oppføring av ny bustad og uthus. Søknad om dispensasjon for å nytte eksisterande køyreveg mot aust vert ikkje godkjent.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande bygg på eigedomen.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustad og nytt uthus på følgjande vilkår:

1. Godkjent bustad og uthus skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.06.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3
2. Bustaden skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det må innhentast tilkoplingsløyve til kommunalt vatn og avlaup før igangsettingsløyve vert gjeve
3. Det må sendast inn reviderte teikningar av uthuset i samsvar med saksutgreiinga til godkjenning seinast saman med søknad om igangsettingsløyve
4. Det må sendast inn revidert situasjonsplan i samsvar med saksutgreiinga til godkjenning seinast saman med søknad om igangsettingsløyve
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via regulert felles gangveg/parkeringsplass. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar godkjent reguleringsplan.
6. Regulert fellesareal skal ervervast, sikrast og opparbeidast i samsvar med plan, jf. pbl § 18-2.
7. Godkjent ferdigmelding på tilkobling til offentleg VA anlegg må innhentast før det gis mellombels bruksløyve
8. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for etablert regulert fellesareal (regulert gangveg og parkeringsplass) må innhentast før det gis mellombels bruksløyve for bustaden
9. Faktisk plassering av tiltaka må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen før det gis mellombels bruksløyve.

Sjå vedlagte utskrift av sakshandsaminga.

Klagen

Tiltakshavar klagar på dette vedtaket i brev datert 25.08.2016. Klagen gjeld i hovudsak klage på at ein ikkje får etablert køyreatkomst til eigedommen via veg på gbnr 238/3. Vidare gjeld klagen at kommunen har sett krav om lik takform på bustad og uthus.

Sjå elles klagen med 8 vedlegg som er sendt ut med saksframlegget.

Kommentar

Når det gjeld uthuset, står administrasjonen fast på at forfallet er komme for langt til at det kan utførast vedlikehald av bygningen. Det klagar kallar «tilpassing av eksisterande løe/uthus» vert i praksis riving og nybygg, eller hovudombygging dersom det er noko av konstruksjonen som kan bli ståande.

Som vedlegg til klagen er det lagt fram saksdokument som viser og omtalar den aktuelle vegen i ei byggesak og ei delings sak, men ingen spesifikke vedtak som gjeld vegen. Vi har leita gjennom gamle saker på dei aktuelle eigedommane, utan å finna noko om søknad eller godkjenning av vegen, som utan tvil var søknads- eller meldingspliktig då han vart etablert.

Tilkomst gjennom tilgrensande bustadfelt i sørvest har vore nemnt som eit alternativ. Dette er ikkje realistisk, fordi vegen er privat, og forlenging av vegtraséen er blokkert av kommunaltekniske anlegg, mellom anna ein stor slamavskiljar.

Det ligg føre avtalar med eigar av bnr 3 om vegrett til bnr 11, om vedlikehald og forvaltning med bnr 11, 94 og 96. Bnr 42, som grensar mot parkeringsplassen, er ikkje omfatta av den siste avtalen.

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 reglane det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemper, 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.

Moment som talar mot godkjenning:

- Tiltaket er i strid med LNF-føremålet i kommuneplanen, byggeforbodet i strandsona og vegløyvinga i reguleringsplanen
- Endra tilkomst bør gjerast gjennom endring av reguleringsplanen, ikkje som dispensasjon
- Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon og tilrår reguleringsendring for å gjennomføra tiltaket
- Dispensasjonar kan i mange saker føra til uheldig presedens

Moment som talar for å godkjenna søknaden:

- Å nytta eksisterande veg som tilkomst vil vera ei meir tenleg løysing, nær opp mot dagens krav til tilkomst enn ein gangsti.
- Tilkomsten medfører små inngrep ut over dei som alt er utført og dei som ligg i reguleringsplanen.
- Tiltaket vil ikkje i vesentleg grad forstyrre landbruksomsyn, då vegen grensar opp mot bustadområde og ligg i utkanten av eit samanhengande landbruksområde.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at fylkesmannen går imot dispensasjon, og at ein dispensasjon ikkje løyser vegspørsmålet for alle tomtene i feltet. Eit vesentleg moment for administrasjonen er at gjeldande reguleringsplan ikkje medfører ei god og heilskapleg løysing for den resterande utbygginga i feltet. Det å løyse dette gjennom enkeltdispensasjon, vil føre til å resten av utbygginga vert styrt på same måte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealbruken i kommuneplanen, reguleringsplanen og byggeforbodet i strandsona.

Denne vurderinga vert lagt til grunn i klageomgangen saman med vurderinga i den delegerte saka der avslag på søknad om endra vegløyving vart vedteken.

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at det kjem fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering av dispensasjonssøknaden i denne saka.

Administrasjonen vil rå plan- og miljøutvalet til å oppretthalda vedtaket om avslag på søknaden . Ei eventuell endring av tilkomst må løysast gjennom endring av reguleringsplanen. Både plan-, veg- og byggesaksavdelinga står bak denne vurderinga.

Visuelle kvalitetar, jf. pbl § 29-2:

Det følgjer av pbl § 29-2 at «Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens¹ skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

I klagen er det mellom anna vist til:

Reguleringsplanen inneheld ingen gjennomtenkte vurderingar og krav med omsyn til estetikk, og det estetiske må såleis vurderast på bakgrunn av plan- og bygningslova. Krava i lova er at byggjetiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar, jf. pbl. § 29-2. Dette tyder at tiltaket skal vere forsvarleg og fornuftig utforma, i seg sjølv og i høve til omgjevnadene. Desse krava er godt ivaretekne i denne saka.

Teikningar av ein bustad og planane for tomte er utarbeidde av ein erfaren sivilarkitekt. Det er brukt mykje tid på tilpassing på tomte ved hjelp av 3D-modellar og synfaringar. Ein bustaden har ei lang og slank hovudvolum som harmonerer godt med omgjevnadene og det eksisterande uthuset. Jamvel om takforma er ulik på dei to bygga vil vidare utforming, harmonerande materialbruk og proporsjonane elles skape eit fint tun og ein fin heilskap.

I vedtaket var vurderinga:

«Kommunen har etter synfaring på staden kome fram til at ei løysing med 2 skråtak og to etasjar der den eine etasjen vil vere ein sokkeletasje kan vere akseptabelt under føresetnad at uthuset får same takvinkel/takform som bustaden. Tiltaka sine visuelle kvalitetar etter kommunens skjønn vil då i seg sjølv vere gode nok.»

Administrasjonen deler ikkje klaga sitt syn på at utforming med ulike takvinklar av bygg på same eigedom er for å skape eit godt heilskapleg resultat. Administrasjonen kan ikkje sjå at kjem fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering enn den som vart lagt til grunn i vedtaket.

Administrasjonen si vurdering er at bustad og uthus må ha same takvinkel/takform.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen heilt eller delvis til følgje, bør vedtaket endrast slik:

Alt. 1: Dispensasjon for veg:

Klagen vert tatt delvis til følgje. Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen og frå byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8 for legalisering og endring/utbetring av atkomstveg mot aust med heimel i pbl § 19-2.

Grunngjeving:

Vedtak i rammeløyve datert 14.07.2016 vert endra som følgje av klagen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner for tal etasjar og plassering for oppføring av ny bustad og uthus. Søknad om dispensasjon for å nytte eksisterande køyreveg mot aust vert godkjent.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande bygg på eigedomen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustad og nytt uthus på følgjande vilkår:

1. Godkjent bustad og uthus skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.06.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3
2. Bustaden skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det må innehentast tilkoplingsløyve til kommunalt vatn og avlaup før igangsettingsløyve vert gjeve
3. Det må sendast inn reviderte teikningar av uthuset i samsvar med saksutgreiinga til godkjenning seinast saman med søknad om igangsettingsløyve
4. Før det kan gjevast igangsettingsløyve, må det sendast inn søknad og ligga føre løyve til legalisering og endring/utbetring av tilkomstvegen.
5. Godkjent ferdigmelding på tilkobling til offentleg VA anlegg må innhentast før det gis mellombels bruksløyve
6. Faktisk plassering av tiltaka må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen før det gis mellombels bruksløyve.

Alternativ 2: Dispensasjon for veg og endra takvinkel for uthus:

Klagen vert tatt til følge. Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen og frå byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8 for legalisering og endring/utbetring av atkomstveg mot aust med heimel i pbl § 19-2.

Det vert gjeve løyve til oppføring av uthus med takvinkel som omsøkt.

Grunngjeving:

Vedtak i rammeløyve datert 14.07.2016 vert endra som følge av klagen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner for tal etasjar og plassering for oppføring av ny bustad og uthus. Søknad om dispensasjon for å nytte eksisterande køyreveg mot aust vert godkjent.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande bygg på eigedomen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustad og nytt uthus på følgjande vilkår:

1. Godkjent bustad og uthus skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.06.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3
2. Bustaden skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det må innhentast tilkoplingsløyve til kommunalt vatn og avlaup før igangsettingsløyve vert gjeve
3. Før det kan gjevast igangsettingsløyve, må det sendast inn søknad og ligga føre løyve til legalisering og endring/utbretring av tilkomstvegen.
4. Godkjent ferdigmelding på tilkobling til offentleg VA anlegg må innhentast før det gis mellombels bruksløyve
5. Faktisk plassering av tiltaka må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen før det gis mellombels bruksløyve.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Vedlagte saksdokument:

Klage på vedtak - gbnr 239/11 Eide ytre	126336	13.09.2016
Vedlegg	126337	13.09.2016
Rammeløyve for oppføring av bustad, uthus og anlegg på vilkår - gbnr 239/11 Eide Ytre	122112	13.09.2016
Uttale - gbnr 239/11 Eide ytre - riving eksisterande fritidsbustad oppføring ny bustad - dispensasjon	120097	23.09.2016
Erklæring om vegrett	118656	23.09.2016
Q04_Veirett_Dokumentasjon	99280	23.09.2016