



Eivind Svendsen
Leitet 25
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1602 - 16/25615

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

Dato:
21.09.2016

Dispensasjon og løyve til etablering av carport og utebod gbnr 134/431 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 448/16

Tiltakshavar: Eivind Svendsen

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2, samt søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2 bokstav b jf. § 20-4

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av carport og utebod med samla bruksareal (BRA) ut i frå målsette teikningar på om lag 27 m² og samla bygd areal (BYA) ut i frå målsette teikningar på om lag 33 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 59,5 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i høve etablering av bod og carport.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå grad av utnytting gjeve i gjeldande reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 02.05.16 og supplert 29.06.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 08.06.16. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.06.16 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Hilland Sør /planid.: 1263-06022003 er definert som bustadføremål. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå grad av utnytting gjeve i § 3.3 i gjeldande føresegn.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Eg søker med dette om dispensasjon frå reguleringsplanen til Hilland Sør om å overskride grensa for arealutnytting for gbnr 134/431.

På det omsøkte arealet ynskjer vi å bygge tak over eksisterende biloppstillingsplass samt utnytte ein bratt skråning til ei bod. Denne skråninga er ikkje mogleg å nytte på anna vis, og har sidan huset var nytt lagt til inga nytte.

Desse 2 føremåla vil vere utelukkande positivt for noverande og evt. seinare eigarar av tomta då det gjer ei god arealutnytting i den bratte skråninga og tørt område under tak både for dei som går ut av huset og for bilen.

Taket over boden og biloppstillinga vil vera ei eining og byggast slik taket på hovedhuset ser ut med same type takstein.

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 nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.05.16. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gbnr. 134/438 har i dokument datert 21.06.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast heilt i grense mot gbnr. 134/438.

Eigar av gbnr. 134/473 har i dokument datert 21.06.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast heilt i grense mot gbnr. 134/473.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til vegmidte privat veg er opplyst å vere 8,5 meter.

Tilkomst, avkjørsle, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk. Omsøkt takoverbygg/carport endrar ikkje bruk av arealet, som i dag er brukt som parkeringsplass.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av omsøkt bod og carport. Tiltaket fører ikkje til vesentlege terrengendingar, byggegrep er i det vesentlege planert frå før, med unntak av arealet der bod er søkt oppført som er skildra som skråande terreng.

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.

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 innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng 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.

Det er frå før gjeve løyve til oppføring av garasjer på nokre av eigedomane innanfor planområdet, største utnytting på eigedomane innanfor planområdet er på 56,75 % på ein eigedom med tomtestorleik på om lag 400 m². Den aktuelle eigedomen har ein tomtestorleik på 308 m², grad av utnytting etter gjennomført tiltak er opplyst til 59,5%.

Planområdet omfattar store friområde som skal nyttast til park, turvegar og leik og føresegna opnar opp for at uteopphaldsareal til bustadane i planområdet skal skje på eigen grunn eller på felles grunn. I tillegg til tilgang til friområda i planområdet har bustaden eit privat planert uteområde på om lag 80 m².

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje legg beslag på areal som vert brukt som uteopphaldsareal, arealet som vert nytta er på plankartet i hovudsak avsett til parkeringsareal. Tiltaket vert ført opp opp på areal som i dag vert nytta til parkering, bod vert plassert inn i ein skråning som ikkje vert nytta. Eigedomen har tilgang til felles friområde med gode kvalitetar innanfor planområdet. På bakgrunn av dette meiner kommunen at det ikkje set til side dei omsyna som grad av utnytting skal ivareta, då omsøkte tiltak ikkje endrar dagens bruk av arealet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå grad av utnytting gjeve i reguleringsplanen for etablering av carport og bod slik som omsøkt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

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 ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå grad av utnytting gjeve i § 3.3 tilleten tomteutnytting for oppføring av carport og bod på eigedom gbnr. 134/431.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 (2) bokstav b jf. § 20-4 (1) bokstav a vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg i form av carport og bod på eigedom gbnr. 134/431. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.05.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

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.: 16/1602

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Eivind Svendsen
Fylkesmannen i Hordaland

Leitet 25 5911
Postboks 7310 5020

ALVERSUND
Bergen