



Norges Hus
Andre Vabø
Eidavegen 532
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1323 - 16/27868

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
10.10.2016

Dispensasjon og løyve til oppføring av bustad - gbnr 212/129 Eikanger øvre

Administrativt vedtak. Saknr: 489/16

Tiltakshavar: Magnar Eikanger
Ansvarleg søkjar: Hindenes Hus
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Saka gjeld søknad om oppføring av ny bustad og garasje med BRA opplyst til å vere ca. 179,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 196,1 m².

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Det gjeldtil dømes skildra felles slamavaskiljar.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå punkt 5.12 i føresegnene til kommuneplanen.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.06.2016 og øvrige dokument i saka.

Planstatus

Det omsøkte tiltaket ligg i LNF sone med løyve til spreidd bustadbygging i kommuneplanens arealdel. I planperioden kan det byggast inntil 4 bustadeiningar her. Pkt. 5.12 i kommuneplanens føresegner lyder:

5.12 Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Heimel: Pbl § 11–11 nr. 2.

Eigedomen er tidlegare fulldyrka areal av mindre lettbrukt type. Det er no ikkje i drift, men kan sjølvstg verte det på ny dersom tidene vert endra. Omsøkt bustad vil komme tett innpå driftsbygningen, og kravet



om ein avstand på minst 100meter vil ikkje kunne oppfyllast. Sjølv om bygningen i dag ikkje er i bruk, kan det tenkjast at bygningen på sikt vert teke i bruk til landbruk.

Tidlegare sakshandsaming

Det vart gjeve dispensasjon frå punkt 5.12 i kommuneplanens føresegner for frådeling av to tomter i møte den 09.05.2012 (gyldig fram til 09.05.2015). Det ligg ikkje føre gyldig dispensasjonsvedtak for oppføring av ny bustad på denne eigedomen.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pkt 5.12 i føresegnene til kommuneplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det vises til kommunens dispensasjonsvedtak i sak 82/12 av 09.05.2012. Det gjøres her en grundig saksutredning, og det er vår oppfatning at disse vurderingene fortsatt vil gjøre seg gjeldende.

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse 5.12, slik den oppfattes av oss, vil være å sikre at mulighetene for å drive tradisjonell gårdsdrift ikke blir redusert av nybygging. Derfor er det i planen satt konkrete bestemmelser til avstand mellom driftsbygninger og nye boliger, i tillegg til at veier for nye boliger skal legges på en slik måte at de ikke nedbygger dyrket mark eller på annen måte kommer i konflikt med gårdsdriften.

Vi oppfatter at det er svært lite sannsynlig at driftsbygningen vil bli tatt i bruk. Videre mener vi at en enebolig som omsøkt ikke vil påvirke muligheten for fornuftig drift av jordeiendommen på en negativ måte. Dette underbygges av kommunens landbruksfaglige vurdering hvor det blant annet heter at «[...] *Delinga vil ha lite å seie for avkastninga bruket kan gje*» og «[...] *slik terrenget er og slik tunskipnader er lokalisert i høve til dei nye tomtane, vil truleg driftsulempane både for bruket og landbruket generelt på staden verte minimale.*».

Utviklingen i området mot å bli et boligområde blir styrket av at boligområdet B9 ligg i nærheten.

Vi mener da å gi dispensasjon for en enebolig på denne eiendommen bør være uproblematisk, og at fordelene ved dispensasjonen må anses å være klart større enn ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 21.07.2016.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan journalført 19.05.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca. 2 meter. Eigar av gnr. 212 bnr. 5 har i dokument datert 02.05.2016 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Vegstyresmakta har gjeve utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 36,9 og mønehøgde på kote ca. + 43,1. Det er søkt om planeringshøgde på kote +36,5.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og offentleg avlaup.

Rørleggarmelding (til VA-anlegget Eikanger vassverk)er godkjent den 06.05.2016.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Utvida bruk av eksisterande av køyrsløse er godkjent av Statens vegvesen den 09.02.2012. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr.212/1 tinglyst den 24.01.2006. Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr 212/5 datert 02.05.2016.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 1 bil i tillegg til omsøkt garasje.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve 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

Ansvarleg søkjar 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.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det vert vist til motteken søknad om dispensasjon i sin heilskap. Kommunen er einige i vurderingane som er gjort avt ansvarleg søkjar. Fordelane med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon vert gjeve.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 5.12 i føresegnene til kommuneplanen for Lindås kommune for oppføring av einebustad med garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av bustad med garasje i eitt-trinn på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan journalført 19.05.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3
2. Tiltaket skal knytast til framtidig kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med godkjent røyrleggjarmelding, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta og godkjent situasjonsplan
Før det gis mellombelsbruksløyve/ferdigattest må fylgjande vilkår vere stetta:
4. *Godkjenyt ferdigmelding på tilkobling til offentleg VA anlegg må liggje føre*
5. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget må liggje føre

6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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, referer til saknr.: 16/1323

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 før 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Magnar Eikanger

Mykingvegen 97 5913

EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Norges Hus

Eidavegen 532 5993

OSTEREIDET

