



Kålås & Sønn Byggevarehandel AS
Sauvågen 83
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/686 - 17/15981

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

Dato:
01.06.2017

Dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel - gbnr 196/53 Midtgård

Administrativt vedtak. Saknr: 249/17

Tiltakshavar: Gro Hammerstad og Eirik Bauge

Søknadstype: Søknad om Dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel frå 2011-2023 for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 196/53, vidare er det søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Tiltaket vil omfatte riving av eksisterande fritidsbustad på eigedom gbnr. 196/53 på om lag 60 m². Vidare er det planlagt oppført ny einebustad på eigedomen med bruksareal opplyst til om lag 68,7 m² og bygd areal (BYA) til om lag 105m².

Det vert elles vist til søknad motteken 23.02.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.02.17 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 18.05.17. Grunna stor saksmengde har kommunen ikkje klart å handsame søknaden dykkar innanfor lovbestemte sakshandsamingsfristar. Konsekvens for kommunen ved fristoverskriding er 25 % gebyrreduksjon for kvar påbegynte veke fristen vert overskriden jf. byggesaksforskrifa § 7-6.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er definert som bustadføremaal, § 1.1 i KPA har eit generelt plankrav for utbygging av område avsett til byggeområde.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå KPA § 1.1 plankravet, det er i tillegg søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø og vassdrag.

Det er søkt dispensasjon med slik grunningjeving, for brev i heilskap vert det vist til søknad:

Ein søker dispensasjon på vegne av eigar og tiltakshavar Gro Hammerstad og Erik Bauge som i dag bur i Feråsen 43, 5253 Sandsli.

Tomta ligg i eit etablert området som stort sett er bygd med einestader og tomannsbustader. Det er tilrettelagt for infrastruktur og tiltakshavar har alle rettar til veg, vatn og avløp for eigedomen. Teknisk drift har muntleg stilt seg positiv til utvida bruk av avkjøringa til offentleg veg.

Eigedomen er i dag bygde med ein fritidsbustad som strekkjer seg over 2 plan og framstår som forfallen. Det er vurdert som lite hensiktsmessig å rehabilitera den for å oppnå dagens standard, det vil i så fall krevja full ombygging og rehabilitering.



Flyfoto av eigedomen



Bilde av eksisterande bygg

Tiltaket er i dag i konflikt med kommuneplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomta, som i kommuneplanen er sett av til bustad, og eit kvart tiltak i forbindelse med rehabilitering og utviding vil såleis vera i strid med arealføremålet. Eit nytt tiltak vil derimot vera i tråd med arealføremålet i planen, men krev dispensasjon frå plankravet.

Ein søker med dette om dispensasjon frå kommuneplanens § 1.1 Krav til reguleringsplan og frå PBL § 1.8 byggjegrænse mot vassdrag.

Plankravet skal sikra at infrastruktur vert ivare tatt på ein god måte, og at nye tiltak vert tilrettelagt på ein god måte for framtida samt at arealbruken av eit området vert effektivt og godt tilrettelagt.

Omsynet bak byggeforbodet mot sjø og vassdrag er hensynet til natur og fritidsinteresser, og å sikra tilgang til sjø / vatn for offentlegheita. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til stor privatisering av naturområder. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og det særskilt i 100-metersbelte.

Dispensasjon frå reguleringsplankravet i kommuneplanen § 1.1

Ein reguleringsplan skal ivareta infrastruktur som veg, vatn og avløp. Den skal i tillegg ivareta omsynet og forholdet til anna bebyggelse og heilskapen i eit området.

I denne saka er infrastruktur som veg, vatn og avløp i stor grad tilrettelagt og det trengst såleis ikkje nye inngrep og / eller planlegging omkring dette for eit enkelt tiltak. Alle rettigheter er på plass med tanke på veg, vatn og avløp. Alle den tid det er tale om ei enkel bueining vil det relativt sett være svært liten trafikkbelastning som føl av tiltaket, og teknisk drift har uttala seg positivt til utvida bruk av avkjøring.

Det ligg noko areal i området, som potensielt kan vera aktuell for framtidig utbygging og såleis kan reguleringsplan vera aktuell. Eigedomen grensar til noko av dette arealet. Etter å ha studert kartet, og gjort nokre tenkte plasseringar av bustader i ei eventuell utbygging ser me ikkje at oppføring av bustad på denne eigedomen vil vera til særleg hinder for vidare utbygging i framtida.

Det potensielle området er vist på vedlagte kart D-2 med integning av moglege plassering av bygg. Dett er sjølvsagt kun eit tenkt forenkla scenario, men det kan uansett underbyggja at området fint kan utnyttast sjølv om denne eigedomen er bebygd. Ved å tilpassa plasseringa som vist i situasjonsplan D-1 vil største delen av eigedomen framleis vera «fri».

Tilkomsten til eigedomen kjem inn på sør-vest sida og denne tilkomstvegen vil kunna brukast som ein framtidig veg om det skulle bli aktuelt, eventuelt i kombinasjon med ein veg som kjem inn på nord sida av det ledige arealet. Ved plassering av tiltaket mot nord-vest på eigedomen vil ein ta hensyn til ei eventuell utviding av denne vegen i framtida, og såleis ikkje vera til hinder for det at den seinare kan først vidare forbi eigedomen og inn på 196/15. Det vil i så fall kunn føra med seg ei flytting av parkeringsplassane til 196/53 dersom det skulle bli aktuelt.

Vidare vil plasseringa av bygget mot nord-vest på eigedom sikra at ein tek i bruk kun ca halve eigedomen, resten vil kunna inngå i ein framtidig plan ved at ein eventuelt legg om på parkeringsplassen. På denne måten tilrettelegg ein tiltaket best mogleg i forhold til kva areal ein båndlegg, og det er rom for tilrettelegging og utbygging på alle sider av det ferdige tiltaket i framtida.

Tiltakshavar har nådd ein viss alder, og tiltaket her er eit ynskje om å tilretteleggja for alderdomen på ein god måte ved å samla alle funksjonar på eit plan, byggja med materialar som gjev minimalt med vedlikehald og tilretteleggja utearealet. På sikt vil dette bidra til eit lengre liv i eigen bustad og soleis bidra positivt til å nå eit samfunns mål. Fritidsbustaden som står der i dag går over 2 etasjar og krev stor tilrettelegging for å verta hensiktsmessig for framtida. Dette er vurdert som lite ønskjeleg og lite økonomisk.

I og med at eigedomen i dag er bebygd og godkjent som fritidsbustad, medan den i kommunepleanen er avsett til bustad, er eigar avhengig av dispensasjon for å utvikle og ivareta eigedomen utan å utarbeide ein reguleringsplan for området. Ein reguleringsplan er svært kostnads- og tidskrevande og framstår for oss som unødvendig i ei einskild sak som dette. Det er, som tidlegare beskrive, fult mogleg og ivareta dei krav ein reguleringsplan skal ivareta gjennom byggesaka.

Det har siste året vore utført det som etter vår meining er større tiltak på andre eigedomar i området, og me meiner at likhetsprinsippet og må kunna tilleggast vekt.

Med bakgrunn i dette er det etter vår meining grunnlag for å gje dispensasjon.

Dispensasjon frå PBL § 1.8 – Forbod mot tiltak lanq sjø og vassdrag

Forbodet skal sikra og ivareta allemhetens tilgang til sjø og vassdrag, og sikra natur og fritidsinteressene.

Tiltaket vil bli plassert ca 90-95 meter frå vatnet, og det er svært lite som kjem i konflikt med byggegrensa. Arealet mellom eigedomen og vatnet er lite, om i det heile, nytta som fritidsareal og er på ein del parti svært kupert. Det er eit ganske bratt fall i terrenget siste delen ned mot vatnet som gjer tilkomsten til vatn vanskeleg og gjer området lite eigne som rekreasjonsområdet.

Eigedomen er i dag allereie bebygd, og me kan ikkje sjå at tiltaket det her er søkt om bidrar til ytterlegare privatisering av området.

Ein viser elles til dei moment ein har påpeikt over som grunnlag for dispensasjon.

Med meiner hensynet bak regelen ikkje vert tilsidesett, og at ulempene er få om nokon. Med bakgrunn i det meiner me det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Oppsummering

Tiltaket er tenkt at skal erstatta eksisterande fritidsbustad og er i tråd med arealformålet sett i kommuneplanen. Det vil tilretteleggja på ein god måte for alderdomen til tiltakshavar, og bidra til at eigedomen vert tatt i bruk og utvikla framfor at den vert ståande til forfall.

Infrastruktur er utbygd i området, og eigedomen har naudsynte rettar for å ta den i bruk både når det gjeld veg, vatn og avløp.

Etter vårt syn både kan og vil ein tilpassa tiltaket slik at det ikkje er til hinder for vidare utvikling av området, og ein båndlegg ikkje meir areal en det ein må. Det vil ikkje bidra til privatisering av området, eller verka negativt på fritidsinteresser slik vi vurderer det.

Slik vi ser det vil heller ikkje ein dispensasjon i denne saka kunna skapa uheldig presedens. Eigedomens plassering og tilpassing av tiltaket si plassering både kan og vil verta utført på ein slik måte at det vil ikkje vera like aktuelt og mogleg å få det til på andre eigedomar. I dette tilfelle er og eigedomen frådelt og bebygd. I tillegg er det slik at eigedomen i dag er i strid med arealformålet, og tiltakshavar har svært begrensa både moglegheit og interesse av å utvida og tilpassa fritidsbustaden i eit området som er tenkt vidare utbygd med bustad. Ved å tillate tiltaket vil ein få «retta» dette slik at ein er i tråd med overordna plan, og det vert meir fornuftig og langsiktig riktig for tiltakshavar å bruka midlar på opparbeiding av bustad på eigedomen.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak reglane vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har ikkje vore sendt på høyring. 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 dagsett 23.02.17, datert 15.02.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 7,49 meter.

Avstand til offentleg veg er over 15 meter. Det er skissert topp golv på kote ca. + 59.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er i vår sak 16/253 dokumentert rett til å legge VA-leidning over gbnr. 196/1 samt rett til å koble seg på privat VA-leidning gbnr 196/130.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det er i vår sak 16/253 dokumentert rett til køyretilkomst over gbnr 196/15.

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 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.

Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø og vassdrag, samt frå plankravet i gjeldande KPA.

Med omsyn til søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 så ligg tiltaket innanfor 100-metersbeltet langs vassdrag. Av A.Pedersen – Plan og bygningsrett kap. 12.6 s. 265 går det fram at det langs vassdrag ikkje gjeld eit alminneleg byggeforbod, forståelsen av pbl § 1-8 (5) jf. § 11-11 nr. 5 er at det i kommuneplanen aktivt kan settes forbod mot bestemt gjeve bygge – og anleggstiltak. I gjeldande kommuneplan ligg det for den akutelle eigedom ikkje noko forbod mot bygging langs vassdrag.

Det er ikkje naudsynt å søkje om dispensasjon frå pbl § 1- 8 for tiltak nærare vassdrag enn 100 meter. Søknad om dispesasjon frå pbl § 1-8 vert ikkje handsama.

Det er i tillegg til søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 søkt om dispensasjon frå gjeldande KPA § 1.1 krav om utarbeiiing av reguleringsplan for tiltak avsett til byggeområde.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering av eigedomen, plassering av tiltaket, samt at det er sannsynleggjort at planlagt einebustad på eigedom gbnr. 196/53 ikkje vert til hinder for evt. framtidig regulering av området. Vidare er det tillagt vekt at bruken av eigedom etter gjennomført tiltak vil vere i samsvar med arealbruken i KPA. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå KPA § 1.1 krav om å utarbeide reguleringsplan for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 196/53. Ein finn at omsyna regelen skal ivareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av titaket.

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 Kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 1.1 for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 196/53. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Reglar gjeve i kommuneplanen § 2.14 grad av utnyttning vert gjort gjeldande for eigedomen, maks 20 %-BYA, samla bruksareal for bustad, garasje og utus skal ikkje overstige 400 m² bruksareal.**

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, jf. fvl § 29 (1). 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 reisas 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.: 17/686.

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Erik Bauge	Feråsen 43	5253	SANDSLI
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Gro Hammerstad og Eirik Bauge	Feråsen 43	5253	SANDSLI
Kålås & Sønn AS	Sauvågen 83	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Kålås & Sønn Byggevarehandel AS	Sauvågen 83	5915	HJELMÅS
---------------------------------	-------------	------	---------