



Thomas Enes
Leknesvegen 93 A
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2043 - 17/21799

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
01.08.2017

Løyve til dispensasjon og løyve til etablering av garasje - gbnr 195/6 Leiknes

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Thomas Enes
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 70 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 23 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 vedkomande byggjeforbod mot sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken .

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Leknes vest-bustadfelt plan-id 1263-20052002 er definert som bustadområde.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 vedkomande byggjeforbod i strandsona. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Reguleringsplan : Leiknes Vest.
Ikke regulert byggegrense mot sjø.
Dette er et byggeområde for bustader, der det er planer om oppføring av nye eneboliger i nær fremtid.
Jeg mener at en garasje på tomten vil gi inntrykk av en mer ryddig tomt og byggefelt.
Garasjen vil IKKE være til sjenanse eller hindre utsyn for naboer. Den vil heller ikke være synlig fra sjø eller strandlinje.

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 14.05.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Vatn og avløp (VA)

Vatn- og avlaupshandtering er ikkje påverka som følgjer av tiltaket.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tilkomst, avkjørsle og parkering vert uendra.

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.

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 rammor, 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.

Plan- og bygningslova § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø skal verna om strandsona i Noreg. Denne skal så langt som mogeleg vere allmenn open og tilgjengeleg for alle og liten grad bebyggast og privatiserast. Bruk og vern av sjøområda i landet står sterkt og ein skal vere svært restriktiv med å tillate nybygg innafor 100- metersbelte mot sjø.

Vurdering:

Tiltaket ligg innafor etablert bustadtomt. Garasje er trukket inn på tomta og ligg godt skjerma i frå sjøen. Området ned mot sjøen er kupert og kan ikkje nyttast som tilkomst til sjøområdet. Samstundes skal man vere restriktiv med å byggje for tett i slike områder da det påverkar sjøområdet og *kan* videreføre ei privatisering av sjøen og eventuelle badesteder i området.

I vår vurdering har vi særskilt vektlagt at garasje er trukket inn på tomta og er difor lite synleg frå sjø. Samstundes er det ei etablert bustadtomt og ein må sjå garasje som eit naturleg tilleggsbygg på tomta. Administrasjonen finn at det i denne saka kan opnast opp for dispensasjon i frå plan- og bygningslova § 1-8 da det ikkje medfører *vesentlege* negative konsekvenser for de omsyna regelen skal ivareta.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.05.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- *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, 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 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.: «ArkivSakID»

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Thomas Enes

Leknesvegen 93 A 5915

HJELMÅS