



Sivilingeniør Atle Sundal
Kanalveien 64
5068 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/2086 - 17/29580

Saksbehandlar:

Per Sveinar Morsund

Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:

17.10.2017

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av uthus - gbnr 234/22 Eide ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 465/17

Tiltakshavar: Svein Veland

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Ansvarleg søker: Atle Sundal

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen for oppføring av uthus med bygd areal (BYA) ca. 49 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,5 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.06.2017 og supplert 11.09.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var motteke. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søker ved brev av 31.08.17, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Det er ikkje sendt inn situasjonskart som viser kvar tiltaket skal plasserast. For at kommunen skal kunne vurdere søknaden må det sendast inn situasjonsplan som viser planlagt plassering av tiltaket.
2. Det bør sendast inn teikningar av uthuset slik at byggesak kan få eit tilfredsstillande underlag til å vurdere søknaden på.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 11.09.17

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.09.17 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen pkt 1.1.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

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 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



REDEGJØRELSE FOR SØKNAD OM DISPENSASJON.

På denne eiendommen er det tidligere søkt om dispensasjon fra plankravet og arealformålet i kommuneplanen for riving av eksisterende fritidsbustad og oppføring av bustadhus med anneks og garasje. Eiendommen på Ostereidet ligger i et område definert i KPA som fritidsbustad. Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune gjorde 18.06.2014 følgende vedtak: «*Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen og plankravet. Med heimel i §19-2. Grunngeving: Eigedomen ligg i område med heilårsbustader eller gamle einbustader som blir brukt som fritidsbustad. Omsøkt tiltak ligg i område som trenger nyetablering jmf. kommuneplan samfunnsdel. Fordelen ved å gje dispensasjon er såleis vesentleg større enn ulempene.*»

Det ble deretter søkt om tillatelse til tiltak. I Januar 2017 gav Lindås kommune tillatelse til tiltak for oppføring av bustadhus, garasje og anneks. BRA totalt for de 3 bygningene

er på 271m² BRA.

Tomten er 2911,6 m2. Bebygget areal er totalt på 336 m2. % BYA er på ca. 11,5%.

Det søkes nå om dispensasjon fra plankravet og arealformålet i kommuneplanen for å få bygge et uthus på 49 m2. I kommuneplanens KPA §2.20 er maksimal størrelse for fritidsbustad 120 m2 og bebygd areal skal ikke overstige 20%. Det søkes derfor også om dispensasjon fra arealkrav på 120 m2 BRA.

Hovedhuset bygges uten kjeller. Tiltakshaver har behov for mer lagringsplass og kunne utøve hobbyvirksomhet.

Det er lagt vekt på at hele prosjektet skal ha en god beliggenhet på tomten og gi en positiv fjernvirkning. Bygningene er orientert i en tun-formasjon og har en tradisjonell hovedform med saltak og arker og skut som en nytolkning av gammel byggeskikk. Det omsøkte uthuset vil underbygge tundannelse med samme retning som hovedhuset.

Bygningene fremstår med et tidsriktig uttrykk passende for den tid det skal bygges i. Uthuset vil få samme fasadeuttrykk som de øvrige bygningene.

Uthuset vil bli tilpasset terrenget slik at tomtens eksisterende kvaliteter ivaretas på en skånsom måte.

Fordelene ved tiltaket er:

- Tiltakshaver for plass til utstyr, verktøy og maskiner og til å drive hobbyvirksomhet.
- Uthuset er ikke for beboelse.
- Historisk sett har eiendommen vært brukt til boligformål med et eget uthus/løe.
- Uthuset inngår i tundannelsen med et tidsriktig fasadeuttrykk passende for vår tid.
- Uthuset vil bli godt tilpasset i terrenget.
- Uthuset vil verken ta sol eller utsikt fra naboer.
- De fleste naboeiendommene er også bebygget med flere bygninger.
- % BYA er kun 11,5% som er vesentlig mindre enn kravet i KPA på 20%.
- Omsøkt tiltak ligg i et område som trenger nyetablering jmf. kommuneplanens samfunnsdel. Det er svært positivt at det kommer flere fastboende til Ostereidet.

I Plan- og Bygningsloven §19-2 følger at det kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ulempene ved tiltaket er:

- Totalt bruksarealet overskrider maksimal grense for totalt bruksareal iht KPA. Bruksarealet er i dag 371 m² BRA, Uthuset på 49 m² vil gi et totalt bruksareal på 420 m² BRA, som kun er 20 m² eller 5% over kravet til tillatt bruksareal for bustad i KPA. Det er kun en marginal økning på 13,2% ift bruksarealet totalt for bolig, annekst og garasje.
- En nabo har klaget og mener at tiltaket vil ta sol, utsikt eller gi innsyn. Det er ikke korrekt, og merknaden/klagen er imøtegått foran i søknaden.

I denne søknaden blir hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke vesentlig tilsidesatt.

Eneste ulempen synes å være at totalarealet overskrider maksimal bruksareal iht KPA og at en nabo feilaktig mener at tiltaket vil ta sol og utsikt fra klagers eiendom.

Fordelene er flere og bedre slik som det fremgår over.

Fordelen ved å gi dispensasjon er følgelig vesentlig større enn ulempene.

Vi henstiller derfor til Lindås kommune om å gi dispensasjon for omsøkt tiltak.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 21.09.17:

Planavdelinga støtter vurderingane til byggesaksavdelinga, og har ingen ytterlegare merknadar til søknaden om dispensasjon frå kommuneplan for oppføring av uthus.

Søknaden er sendt til uttale hos Fylkesmannen i Hordaland, men det er ikkje motteke uttale innanfor fristen på 4 veker og saka kan difor handsamast.

Nabovarsel

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

Det ligg føre følgjande merknader frå eigar av gnr. 234 bnr. 49 ved brev av 24.06.17:

- Nabo meiner tiltaket ikkje er tilstrekkeleg opplyst i nabovarslinga.
- Ytterlegare auke i bygningsmasse på eigdommen vil forringe forholda på eigen grunn og bryte med omkring liggande fritidsbebyggelse.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 28.06.17. Tiltakshavar opplyser at:

KLAGE FRA EIER AV GNR 234 BNR 49

Klager hevder at det mangler vesentlig informasjon om tiltaket.

Søknaden er ikke en søknad om tiltak, men søknad om dispensasjon. En dispensasjonssøknad skal ikke illustrere et tiltak slik som en søknad om tiltak. Nabovarslet med vedlegg inneholder den informasjon som er nødvendig for å behandle søknaden.

Klager hevder at ytterligere økende bygningsmasse vil forringe eiendommen gnr 234 bnr 49 pga innsyn, utsikt og fortetning.

Uthuset vil bli plassert lavt i terrenget og mønehøyde vil bli maksimum 4,5 m. Det vil verken ta sol, utsikt eller gi innsyn. Det vil bli stor avstand mellom uthus og hyttenabo. Det henvises til illustrasjon i vedlegg 2.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.09.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter.

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 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 vart i møte i Plan- og miljøutvalet den 18.06.2014 gjeve dispensasjon for oppføring av bustad, garasje og anneks på eigedommen. Utbygginga vart godkjent med totalt BRA på om lag 371 m² bruksareal og 260 m² bygd areal, og utnyttingsgrad på 11,5 % BYA. Tiltaket er igangsett, men ikkje ferdigstilt.

Det søkast no om dispensasjon for oppføring av ytterlegare 1 bygning på eigedommen, eit uthus på 49 m².

Kommunen har vurdert søknaden og er negativ til å gje dispensasjon for ytterlegare bygging enn det som allereie er tillate. Det er gjeve løyve til bygging av 3 gonger så stort bruksareal som det er opna for i kommuneplanen. Utnytting av eigedommen er likevel fortsatt låg då det er ein stor eigedom. Kommunen meiner at ytterlegare bygging på eigedommen enn det som allereie er gjeve løyve til må skje gjennom ein reguleringsplan som vil sørge for at eigedommen og området vil få ei forsvarleg utbygging i tråd med omgivnadane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltakshavar allereie har fått innvilga dispensasjon for bygging på eigedommen som strekk seg langt utover det som er tillate i forhold til kommuneplanen. Kommunen meiner at å gje ytterlegare dispensasjon for fleire bygningar på eigedommen vil sette til side omsyna bak plankravet i kommuneplanen sin arealdel.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for plankrav i pkt. 1.1.

Nabomerknad

Det har ved nabovarsling av søknaden kome inn merknader frå nabo som peikar på dei same problemstillingane som kommunen sjølv har teke opp.

Kommunen er samd med nabo i at tiltaket burde vore betre opplyst ved nabovarsling for å kunne ta stilling til tiltaket.

Kommunen er samd med nabo i at ein risikerer ei forringing av eksisterande bebyggelse i området dersom ein gjev løyve til ytterlegare bygging på eigedommen. Ytterlegare utbygging bør difor skje gjennom regulering og ikkje ved dispensasjon.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av uthus.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.: 17/2086

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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Åse Janichen Espedahl

Sætervegen 33 5236

RÅDAL

Mottakarar:

Sivilingeniør Atle Sundal
Svein Veland

Kanalveien 64 5068
Godalstunet 17 F 4015

BERGEN
STAVANGER