



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 Bergen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/802 - 17/29701

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
16.10.2017

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/671 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 467/17

Tiltakshavar: Gro Anette Fanebust

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg utan ansvarsrett på snr. 1 i horisontal delt tomannsbustad, gbnr 188/671, med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 0 m² og bygd areal (BYA) ca. 0 m². Samla BRA blir etter utbygginga 286m². Utnyttingsgrad er opplyst til 50% BRA.

Tilbygget skal delvis erstatte ein sportsbod på 6,5m tilknytta bustaden.

- 1) Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF, jf. kommunedelplan Knarvik-Alversund pkt. 2.9. Det er berre tillat å føre opp bygningar og anlegg som er nødvendig for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktiviteter.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert med søknad om dispensasjon 25.07.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til Gro Anette Fanebust ved brev av 11.06.2017 der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Skriv Q er ikkje lagt ved søknaden.
2. Gbnr 188/65 ligger knappe 11 meter frå tomannsbustaden. Eigedomen må nabovarslast om tiltaket.
3. Tomannsbustaden ligg i LNF område. Dispensasjon frå LNF føremålet er nødvendig, jf. kommunedelplan Knarvik-Alversund pkt. 2.9.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 25.07.2017, foruten skriv Q. Vi legg til grunn at saka er godt nok opplyst utan skrivet.



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 25.07.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 17.10.2017.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel Knarvik- Alversund er definert som LNF.

Tillat grad av utnytting skjer etter ei vurdering etter kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, jf. pkt. 5.14 for spreidd bustadbygging. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20%BYA. Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 400m² BRA. Det skal reserverast 36m² for parkering. Minste uteopphaldsareal skal vere (MUA) 200m².

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON

**Gnr. 188 , Bnr. 671
i Lindås kommune**

I h.t. Lov om planlegging og byggesaksbehandling
av 27.juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest
ved lov 08.mai 2009 nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juliu 2009,
søkes det herved om dispensasjon fra kommuneplanen,
for å kunne oppføre et tilbygg på eksisterende bustad ,
som er i et område, som i kommuneplannen er definert som boligområde.

Tilbygget vil ikke endre strøkets karakter, og
heller ikke hindre bruken av området som LNF.

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 30.01.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,5 meter. Eigar av gnr. 188 bnr.672 har i dokument datert 08.02.017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,5 meter frå nabogrensa.

På situasjonsplanen er avstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gnr. 188 bnr.747 har i dokument datert 04.02.017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om gesimshøgde på 2,4m og mønehøgde på 3,45m. Det er søkt om planeringshøgde på same nivå som dagens sportsbod.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle. 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 skjønns 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 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.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, så har kommunen lagt vekt på at tilbygget er eit mindre tiltak som tek i bruk areal som i dag nyttast til sportsbod og asfaltert uteareal. Størrelsen på tiltaket og slik arealet nyttast i dag medfører at arealet vil ha mindre verdi som LNF- føremål.

Omsynet til LNF føremålet vert såleis ikkje vesentleg tilsidesett .

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på om det for lite uteareal for leik og opphald igjen for snr.1 med tilbygget. Tomta er kun 568m². I seksjoneringsvedtaket av 05.02.2004 er det imidlertid presisert at «Gbnr 188/747 skal vera fellesareal for tilkomst til parkering/garasjar samt fellesareal for leik og opphald. Kvar av seksjonane disponerer også utearealet innafor bruksnummeret til bustadeigedomen.» Tomannsbustaden disponerer såleis eit større felles areal i tillegg til sjølve tomta tomannsbustaden står på.

Gbnr 188/747 foran tomannsbustaden er asfaltert med ein større utelekekasse. Bustadtomta er liten, og tilbygget tar av uteareal som snr. 1 kan disponere. Tomannsbustaden, snr.1 og 2, disponerer imidlertid ein større grasplen foran tomannsbustaden. Gbnr 188/747 er i tillegg fellesareal ved sidan av tomannsbustaden 188/672. Halve fellesarealet er opparbeida med plen. Den andre halvdel er i følge tiltakshavar planlagt opparbeida som uteplass med benker. Snr. 1 har såleis eit større opparbeida fellesareal enn sjølve bustadtomta som gir tilstrekkeleg uteareal til leik og opphald. Dessutan ligger tomannsbustaden i eit stort landbruks- og tur område. Dette gir samla sett tomannsbustaden gode kvaliteter ift. til fritid- og rekreasjon på uteområdet til forskjell frå et regulert bustadfelt. Administrasjonen legg til grunn at uteareal for leik og opphald på denne bakgrunn er tilfredstillande.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen også lagt vekt på om dei symmetriske omsyn med tilbygget, blir ivaretatt sett i samheng med den andre liknande tomannsbustaden gbnr 188/672, jf. estetikk pbl. § 29-2. Etter synfaring har vi observert at tiltakshavars eigedom, gbnr 188/671, ligg i flukt med arealet som er asfaltert til bruk for parkering. Naboeigedom, gbnr 188/672, ligg litt for seg sjølv med ei anna tomt og bustad foran seg og er noko mindre synleg frå parkeringsplassen og vegen enn tiltakshavars eigedom. Dei to tomannsbustadene er 2 bustader i rekkje og 2 separate tomannsbustader med 8 meter mellom seg. Symmetriske omsyn blir vel ivaretatt med tiltaket. Administrasjonen legg til grunn at symmetri blir ivaretatt med tiltaket.

Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn 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 LNF for oppføring av tilbygg.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.01.2017 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 klagt 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.: 17/802

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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen