



Reknes Byggjevarer LI
Masfjordvegen 187
5986 HOSTELAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3221 - 18/12829

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

Dato:
04.05.2018

Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 92/32 Træland

Administrativt vedtak. Saknr: 182/18

Tiltakshavar: Helge Martin Fjeldstad
Ansvarleg søkjar: Reknes Byggjevarer LI
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 64,4 m², garasjen er opplyst å ha eit bygd areal (BYA) på om lag 69,9 m².

Det er i søknad opplyst at området frå før er planert.

Det er 24.04.18 sendt inn reviderte teikningar i saka der arealet på garasjen er redusert slik at tiltaket vert å rekne som eit mindre tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå ansvarleg for jf. plan- og bygningslova § 20-2 bokstav b jf. § 20-4 bokstav a.

Kommunen har ikkje teke stilling til terrasser og altanar som det vert vist til i søknaden i høve grad av utnytting. Desse tiltaka er ikkje handsama i vedtaket.

Det er opplyst at eigedomen etter gjennomført tiltak har ei grad av utnytting bygd areal på 29,03 % BYA

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (KDP).

Det vert elles vist til søknad motteken 27.10.17 og supplert 10.01.18 samt oppatert teikningsmateriell motteke 24.04.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 21.12.17. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 10.01.18.



Planstatus

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Eigedomen er lista opp i vedlegg A til gjeldande KDP – eksisterande bygde eigedomar i LNF-område med status som LNF-spreidd.

For eigedomar registrert som LNF-spreidd i KDP gjeld følgjande for bustadeigedomar jf. § 4.18 i KDP:

- Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20%. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².
- Maks 200 m² BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m² BYA og maks 70 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket er ikkje innafør unntaka som kommunedelplanen opnar for jf. vedlegg A og § 4.18 i KDP. Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 4.18.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søker om oppføring av garasje på Gnr 92 Brn 32, topp ringmur vil ligge på kote + 48

Det søkes også om dispensasjon fra Kommuneplanens §2.14 i forhold til utnyttingsgrad, jamført Plan og Bygningsloven § 19-1.

Det søkes også om dispensasjon fra KPD § 4.18 i forhold til at eiendommen er registrert som LNF-spreidd i Kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Komm. vedtekter til plan- og bygningsloven, Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplanens §2.14 i forhold til utnyttingsgrad, jamført Plan og Bygningsloven § 19-1 i forhold til oppføring av ny garasje. Det søkes også om dispensasjon fra KPD § 4.18 i forhold til at eiendommen er registrert som LNF-spreidd i Kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Det sto tidligere en garasje på eiendommen på ca 50 m. Denne ble fjernet for en tid tilbake grunnet fare for liv og helse pga råte og generelt dårlig stand. Tiltakshaver ønsker nå og oppføre en ny garasje. Det er bygget en del terrasser på tomten som drar BYA opp, slik at total BYA vil med garasje ligge på 351,66 BYA - 29,03 % utnyttelsegrad på tomten. Dette er en tomt som ligger landlig til og garasje vil ikke være synlig eller til sjenanse for naboer, slik at vi kan ikke se at dette skulle påvirke naboer på noen som helst måte.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og planavdelinga. Det er ikkje gjeve uttale til tiltaket.

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 på situasjonsplan datert 11.10.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,0 meter. Eigar av gbnr. 92/1 har i dokument datert 03.01.18 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,0 meter frå grense i sør-vest og inntil 2,5 meter frå grense i sør-aust.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er i kommunen sitt kartsystem Gemini målt til å vere over 15 meter.

Tilkomst, avkøyrsløse, parkering, Vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Terreghandsaming

Det er i søknad opplyst at arealet frå før er ferdig planert. Topp ringmur er på teikning motteke 27.10.17 oppgjeve til kote + 48 moh, topp møne vert på om lag kote +53,7 moh. Situasjonsplanen viser garasjeplassering samt eksisterande avkøyrsløse og bustad på eigedomen.

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

Etter dialog med ansvarleg søkjar er tiltaket redusert frå ein BYA på 73 m² til BYA på 69,9 m².

Tiltaket vert då å rekne som eit mindre tiltak som tiltakshavar sjølv kan forestå jf. byggesaksforskrifta § 3-1 bokstav b.

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 samheng 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.

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av garasjen på eigedom gbnr. 92/32. Egedomen er frå før bygd med bustad, det er og ført opp terrassar og eit uthus på eigedomen, grad av utnytting på eigedomen er i søknad opplyst til å vere på om lag 29,03 %BYA. Egedomen er omfatta av kommunedelplan for Lygra, Lindåsosane og Lurefjorden, og er lista opp i vedlegg A i nemnde plan, tabell over etablerte bustadeigedomar som er omfatta av LNF-spreidd føremålet.

Bygdareal og bruksareal for eigedomen overstig grensen som er sett i KDP § 4.18 og tiltaket krev difor at det vert gjeve dispensasjon frå føresegn 4.18.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt vekt på søkjar si vurdering av at eigedomen ligg landleg til, det er god avstand til nabobebyggelse, det er luft og rom mellom begbyggelsen og eigedomen framstår difor ikkje som tett nedbygd. Kommunen har særleg lagt vekt på at eigedomen frå før er bebygd og planert ut, slik at omsyna LNF-føremålet skal i ivareta knytt til jordvernet og landbruket ikkje i vesentleg grad vert sett til side som følgje av tiltaket. Tiltaket fører ikkje til yttarlegare oppstyking av landbruksareal.. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommunedelplanen for Lygra, Lindåsosane og Lurefjorden frå grad av utnytting gjeve i § 4.18 er tilstade for oppføring av garasje på eigedom gbnr.92/32.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si 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. 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 kommunedelplanen for Lygra, Lindåsosane og Lurefjorden er tilstade for oppføring av garasje på eigedom gbnr. 92/32.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av garasje på eigedom gbnr. 92/32 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.10.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

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

- 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn enten ved 2 punkt utmålt frå bustad eller 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.: 17/3221

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 bygggearbeidet 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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ebba Johanne og Helge Martin Fjeldstad	Trælandsvegen 116	5956	HUNDEVIN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Helge Martin Fjeldstad	Trælandsvegen 116	5956	HUNDEVIN
Reknes Byggjeverar LL	Masfjordvegen 187	5986	HOSTELAND

Mottakarar:

Reknes Byggjeverar LI	Masfjordvegen 187	5986	HOSTELAND
-----------------------	-------------------	------	-----------