



Jørn Rune Storhaug
Nipedalen 15
5164 LAKSEVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1665 - 18/28985

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

Dato:
27.09.2018

Dispensasjon for oppføring av garasje og veksthus - gbnr 89/18 Haugsmyra

Administrativt vedtak. Saknr: 507/18

Tiltakshavar: Jørn Rune Storhaug

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå føresegn 1.1 vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan for oppføring av garasje og veksthus med bruksareal (BRA) for garasje opplyst til å vere ca. 28,6 m² og bygd areal (BYA) ca. 30,8 m² og bruksareal (BRA) for veksthus er ca 19,50 og bygd areal (BYA) er ca 20,6. Utnyttingsgrad er opplyst til 17 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 18.09.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som fritidsbustadområde.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommunedelplanen vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

For å kunne bygge garasje &
veksthus.

Nabovarsel

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



Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 89 bnr. 20 ved brev av 25.05.2018:

Nåværende bebyggelse på eiendommen som er av nyere dato, er blitt hevet i terrenget langt mer enn det som var meddelt oss som nabo. Bygget står i dag på en mur i sør- vestre hjørnet som er 2-3m høy .

Veksthus med en høyde på 320 cm er for oss helt uakseptabelt. Det tar for all fremtid utsikt til sjø fra vår tomt og medfører en betydelig reduksjon av verdien på vår eiendom.

Vi vil derfor sterkt motsette oss tiltaket.

Garasjen med mønehøyde 370 cm kan dersom den trekkes så langt mot øst som praktisk mulig, kunne godtas, forutsatt at alminnelig avstand til grense følges.

Vi legger til at tiltaket ligger i et LNF- område avsatt til fritidsboliger.

Nils Træland samtykker i klagen.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 24.06.2018. Tiltakshavar opplyser at: Nåværende bebyggelse er gjort etter byggeløyve fra 2014 og godkjent. Det er ikke en del av denne sak.

Nabovarsel er levert ut med alle vedlagte tegninger til hver enkelt nabo.

Varsel/klage fra 89/20 er mottatt etter at frist er gått ut, men ønsker allikevel å komme med et tilsvarende svar.

Tilleggs område som blir bebygget i felles grenselinje er 2m (eksisterende hytte ligger 12m fra og har større møne høyde.)

Mur som er beskrevet er en stenfylling med mur på ca 20 cm på toppen – denne er 2,0 m over terreng på det høyeste og 30 cm på det laveste - ca 12 m lengde.

Utsikt – 89/20 har i vestlig grenselinje på ca 60 m sjøutsikt om trær på egen tomt felles? I grenselinje mot sør 89/18 er der i dag trær med høyde opptil 8-10m ca 1-2 m fra grenselinje ! Eksisterende hytte mister ingen sjøutsikt!

Viser også til utdrag fra artikkel i Huseiernes landsforbund: Retten til utsikt er ikke lovbestemt. Plan og bygningsloven er utformet slik at de som ønsker å bygge noe i utgangspunktet skal få bygge – så lenge planene er i tråd med kommunens reguleringsplaner for området. Dersom et planlagt prosjekt er innenfor disse rammene, vil det ofte være vanskelig å stoppe det med argument om tapt utsikt, sier advokat Anders Leisner i Huseiernes Landsforbund.

Møne høyde er under krav for nabovarsel og så lav som praktisk mulig. Bygning legges i korrekt avstand fra grense.

Garasjens plassering er gjort utfra at det skal være mulig å snu og tilkomst for evt offentlige biler.

Bebygget tomt ligger ikke i LNF område – men området vest for den er LNF.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 01.06.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Kommunen kan godkjenne plassering av tiltak nærare nabogrense enn 4 meter ved oppføring av frittliggande garasje, uthus eller liknande mindre tiltak jf. Pbl § 29-4 b.

Tiltaka skal plasserast på kote + 21,9.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaka fører ikkje med seg endring i forhold til vatn- og avlaupshandteringa for tomta.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaka fører ikkje med seg endring i forhold til dette.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløp.

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 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 føreseigna 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 rammes, 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 går fram av kommunedelplanen si føresegn 2.15 at det utan reguleringsplan kan gjevast løyve til mindre tiltak etter § 20-2 bokstav a dersom bygd areal (BYA) ikkje overskrider 20 % og bruksareal ikkje overskrider 120 m².

I denne saka vil tomta ende på ei utnyttingsgrad på 17 % BYA, men overskrider maks grense for bruksareal, med om lag 84 m².

Administrasjonen vurderer det som uforholdsmessig å krevje reguleringsplan for mindre tiltak som elles er innafor krava i kommunedelplanen. Tomta er registrert med ei storleik på 927 m², og vart planert ut og fylt opp då fritidsbustaden vart etablert. Den har difor store areal som kan nyttast som uteopphaldsareal. Administrasjonen vurderer difor at de momenta som ein mellomanna skal vurdere i ei reguleringsplan er ivareteke for denne tomta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Nabomerknad

Det er kome nabomerknad til både garasje og veksthus. Desse går i hovudsak ut på utsikt til sjø. Tomta ligg innafor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er avsett til fritidsbustad. For desse type tomter er det opna opp for at ein kan byggje inntil 20 %BYA. Omsøkte eigedom har ei utnyttingsgrad på 17 % BYA inkludert omsøkte tiltak. Det ligg difor i overordna plan rammar for kan ein kan forventa av utvikling på desse tomtane.

Når det gjeld utsikt til sjø må ein sjå om det er uforholdsmessig forskjell i kva ein kan forventa i plan og kva som faktisk er bygd eller skal byggjast på tomta.

Tomta gbnr 89/20 er per no ein ubygd eigedom, med ein storleik på tomt som samstundes er romsleg. Tomta har uavhengig av omsøkte tiltak framleis gode utsiktsforhold i andre retningar, og den er ikkje bunde opp til plassering av bygg i særleg grad.

For omsøkte tomt er tiltaka i samsvar med gjeldande planar og særskilt garasje er vurdert hensiktsmessig plassert i forhold til utkøyrsløse på tomta.

På bakgrunn av dette finn vi at det å gje dispensasjon til omsøkte tiltak ikkje vil vera til vesentleg ulempe for naboane.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan for oppføring av garasje og veksthus.

Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonskart 01.06.2018 jf. SAK10 § 6-3.

Vi gjer merksam på at tiltaket kan vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2.

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.: 18/1665.

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.

Bortfall av løyve

Vedtak om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Jan Birger Methlie Herland	Lønborglien 195	5039	BERGEN
Nils Træland	Trælandsvegen	5956	HUNDEVIN
	261		

Mottakarar:

Jørn Rune Storhaug	Nipedalen 15	5164	LAKSEVÅG
--------------------	--------------	------	----------