

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
144/18	Plan- og miljøutvalet	PS	21.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	18/1724

Dispensasjon og løyve til oppføring av uthus - GBNR 16/40 Askeland nordre

Vedlegg :

Vedlegg B-1 - søknad om dispensasjon
Vedlegg C 1-2 - nabovarsel
Vedlegg D-1 - situasjonsplan
Vedlegg E-1-4 - snitt-teikningar, plan
Vedlegg Q-1 - naboerklæring
Vedlegg F-1 - søknad om løyve til tiltak - gbnr 16/40 Askeland nordre
Godkjente føresegner og retningslinjer 22.9.2011
Innholdsfortegnelse

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 5.15 i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av uthus.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av uthus på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 04.06.2018, 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 innmålingsdata sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Plan- og miljøutvalet - 144/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 5.15 i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av uthus.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av uthus på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 04.06.2018, 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 innmålingsdata sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 16/40

Adresse: Stranda 495

Tiltakshavar/eigar: Irmelin Tvedt Olsen og Erik Olsen

Ansvarleg søkar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av uthus (garasje/bod) på bygd eigedom i LNF med høve til spreidd bustadbygging. I søknaden er det opplyst at det skal førast opp eit uthus med BYA på 129 m² og BRA på 118 m².

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endringar

Planstatus

Arealet er uregulert og avsett til LNF-føremål med høve til spreidd bustadbygging i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Det er søkt om dispensasjon frå føresegn 5.15 i kommuneplanens sin arealdel, som opnar for at det kan gjevast løyve til mindre tiltak på eksisterande bustadeigedommar innanfor gitte grenser.

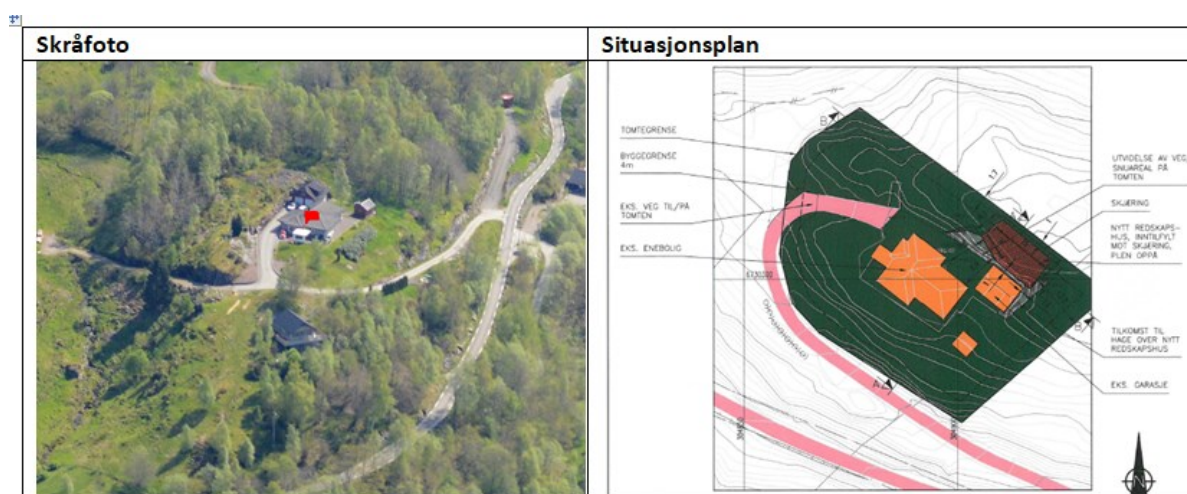
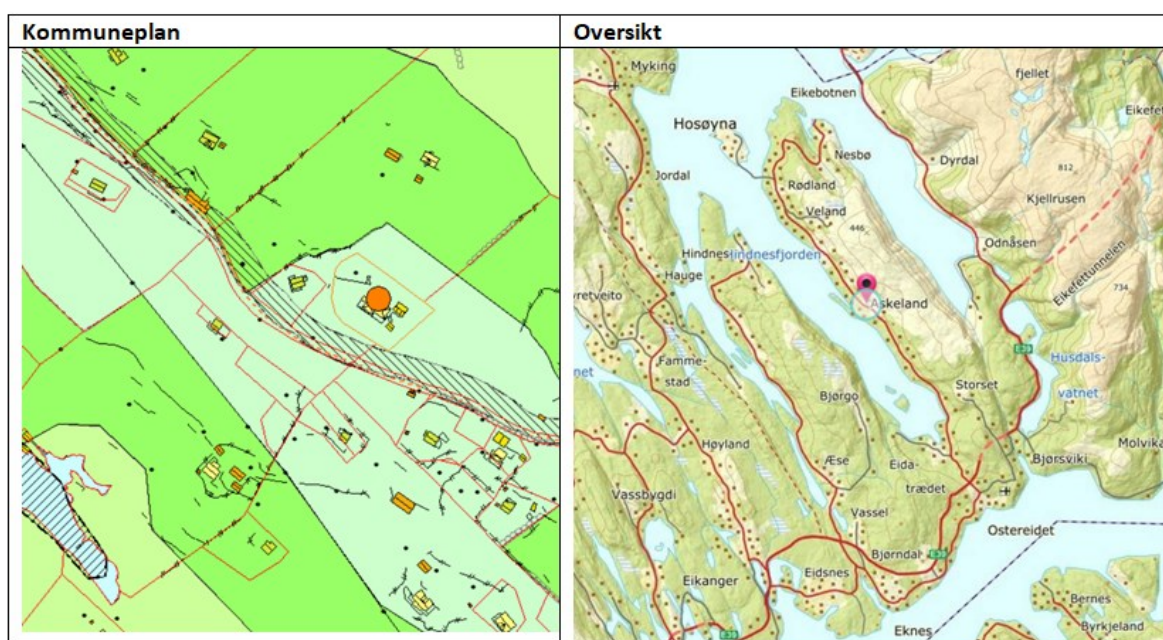
Kommuneplanen tillet oppføring av uthus opp til 70 m² i LNF-spreidd.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA og inntil 400 m² BRA, Jf. kommuneplanen sine føresegner pkt 5.14 og 5.15.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 5.15 i kommuneplanen sin arealdel, då omsøkte bygning ikkje kjem inn under mindre tiltak etter pbl § 20-4 (tidlegare § 20-2). Mindre tiltak er tilbygg opp til 50 m² og frittliggande uthus opp til 70 m².

Søknad om dispensasjon er vedlagt.



Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og til kommunen si planavdeling.

Sistnemnte har meldt tilbake at dei har ingen merknad til søknaden.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 04.06.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 m. Eigar av gbnr 16/5 har i dokument datert 23.02.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa. Dette er nødvendig for bygg med meir enn 50 m2 BYA/BRA. Alternativt må det ligga føre dispensasjon frå pbl § 29-4 andre ledd.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, tilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg Søkar opplyst:

8. Estetisk redegjørelse:

Redskapsboden/garasjen vil tilpasse seg terrenget fint og gjøre den bratte skrenten ned mot eiendommen mer sikker. Siden taket skal bestå i plen og selve bygget blir i betong og naturstein vil bygget nærmest gå i ett med terrenget rundt.

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.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 innafør 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. LNF-område med høve til spreidd utbygging opnar for bustadbygging på visse vilkår og for mindre tiltak på eksisterande bustadeigedommar, jf kommuneplanen pkt 5.10 – 5.22.

Moment som talar mot godkjenning:

- Tiltaket er i strid med føresegn 5.15 i kommuneplanen som opnar for mindre tiltak på eksisterande bustadeigedommar. Dispensasjonar kan i mange saker føra til uheldig presedens.

Moment som talar for å godkjenne søknaden:

- Eigedommen er bygd med bustad, det er ikkje ein eigedom som er nytta eller skal nyttast til landbruksdrift.
- Det har ikkje komme merknader frå naboar
- Det har ikkje komme innvendingar frå fylkesmannen
- Utnyttingsgrad for eigedommen er godt under det som kommuneplanen tillet i LNF-spreidd
- Tiltaket vil ikkje forstyrre landbruksdrifta, kulturlandskapet, naturmiljøet eller andre interesser som kommuneplanen er meint å ivareta.
- Bygget er godt tilpassa terrenget og vil knapt vera synleg før du har komme inn på tunet

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på terrengtilpassing og total utnytting for eigedommen og at tiltaket kjem på ein eigedom som er bygd med bustad og ikkje skal nyttast til landbruksdrift.

Omsyna som ligg bak LNF-/LNF-spreiddføreåret vert såleis ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn 5.15 er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn for vedtaket.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/1724

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001724&