

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/19	Plan- og miljøutvalet	PS	22.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/1562

Dispensasjon for oppføring av bustad og frittliggande garasje - gbnr 195/71 Leiknes

Vedlegg :

Opplysninger gitt i nabovarsel side 16 siderKviterring nabovarsling side 3 inkl vedleggKviterring nabovarsling side 1 og 2Lengdeprofil avkjørselStøttemur plan og snittPerspektivKPASnittPlantegningEndret Boligspesifikasjoner i Matrikkelen 16.11.18Endret søkand om rammetillatelse 16.11.18Følgebrev 16.11.18Førehandstilsegn - avkøyrse - Fv. 391 - gbnr 195/71 LeiknesLengdeprofil avkjørselSnitt Cgbnr 195/71 - Endrede tegninger og endret søknad om disp 02.11.18Endra teikningar og endra søknad om dispensasjon - gbnr 195/71 LeiknesFølgebrev tilleggsdokumentasjon 7.12.18SituasjonsplanFasadeGarasje Fasade plan og snittBekrefting frå Brønn og Spesialboring AS - gbnr 195/71 LeiknesBekreftingVedk tilførsel av vann til bustad - borehol - gbnr 195/71 LeiknesUttale frå planavdelinga i høve søknad om dispensasjonar - gbnr 195/71 LeiknesErklæring om rettighet i fast eiendom

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan), vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1, dispensasjon frå byggegrense mot sjø og dispensasjon frå byggegrense mot offentleg veg i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad, frittliggande garasje, intern tilkomstveg og avkøyrse. Dispensasjonane er gjeve på vilkår av at:

- Rett til å føre avlaupsleidning over annen sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd.
- Omsøkte tiltak held seg innafor KPA pkt. 2.14 når det gjeld storleik (BRA) utnyttingsgrad, uteopphaldsareal og høgder.
- Omsøkte tiltak held seg innafor dei krav Statens Vegvesen sett i sitt førehandstilsegn, datert 05.11.2018.
- Fritidsbustad vert riven.

Dispensasjonane omfattar også etablering av slamavskiljar og borehol for vatn med tilhøyrande stikkleidningar for vatn- og avløp, parkeringsareal, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord samt støttemurar/murar.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Plan- og miljøutvalet - 008/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan), vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1, dispensasjon frå byggegrense mot sjø og dispensasjon frå byggegrense mot offentleg veg i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad, frittliggande garasje, intern tilkomstveg og avkøyrsel. Dispensasjonane er gjeve på vilkår av at:

- Rett til å føre avlaupsleidning over annen sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd.
- Omsøkte tiltak held seg innafor KPA pkt. 2.14 når det gjeld storleik (BRA) utnyttingsgrad, uteoppholdsareal og høgder.
- Omsøkte tiltak held seg innafor dei krav Statens Vegvesen sett i sitt førehandstilsegn, datert 05.11.2018.
- Fritidsbustad vert riven.

Dispensasjonane omfattar også etablering av slamavskiljar og borehol for vatn med tilhøyrande stikkleidningar for vatn- og avløp, parkeringsareal, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord samt støttemurar/murar.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

Vestland og Hordaland Fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 195/71

Adresse: Leknesvegen 35, 5915 Hjelmås

Tiltakshavar/eigar: Stian Raunehaug

Saka gjeld

Saka gjeld ny søknad om rammeløyve for oppføring av einebustad i tre etasjar med tilhøyrande anlegg for veg- vatn og avløp. Dette innfattar etablering av slamavskiljar og påkopling på eksisterande utsleppsleidning til sjø tilhøyrande gbnr 195/13, etablering av borehol på eigen eigedom, etablering av ny avkøyrse og tilkomstveg mot Fv. 391, oppføring av garasje, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord.

Eigedomen er pr. dags dato etablert med ein fritidsbustad. Denne skal i følgje søknaden bli ståande på eigedomen. Eigedomen har ikkje lovleg tilkomst forutan ein eldre gangtilkomst. Det må opprettast ny avkøyrse som er køyrbar. BYA er opplyst til 289,8m², BRA 365m² og MUA 351m². Eigedomen er ifølgje tiltakshavar 2963,6m². Utnytingsgrad er opplyst til 11,64% BYA.

Før det kan gjevast rammeløyve etter plan- og bygningslova (pbl.), må det ligge føre vedtak om utvida bruk av avkøyrse til fylkesveg(Fv.391) og utsleppsløyve etter forureiningslova. Søknaden vert sendt til aktuelle mynde for vedtak dersom det vert gjeve dispensasjon. Plan- og miljøutvalet skal kun handsame søknad om dispensasjon frå plankravet, byggegrense mot sjø og byggegrense mot veg for omsøkte tiltak.

Ny søknad erstattar tidlegare søknad for bustad med utleigedel, garasje plassert på motsatt side av eigedomen og endra plassering av tilkomstveg m.m. Ny søknad med vedlegg og naudsynt dokumentasjon frå den gamle søknaden er lagt ved saksframlegget. Resten av dokumenta er tilgjengeleg på Lindås kommune sine nettsider, sjå link på siste side av dokumentet.

Nabovarsel

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

I gamal søknad med to einingar (bustad og utleiedel) ligg det føre slik merknader frå eigar av tomannsbustaden i vest - gbnr. 195/174 - ved e-post av 10.07.2018:

Naboar er bekymra for deira vasstilførsel dersom det kjem bustad med utleiedel på eigedomen. Naboane har boreholl i same område frå same kjelde. Dei viser til munnleg stadfesting frå Vestnorsk Brønnboring AS. Det er risikabelt med nok eit borehol i området. Vatnkvaliteten og/eller trykket på eksisterande borehol kan forringast med nok eit borehol i

området. Dei har sjølve måtte legg inn vatn frå andre sida av offentleg veg. Det er ikkje kommunalt vatn i området. Naboar har inga moglegheit til å kople seg på kommunalt vatn.

Tiltakshavar har lagt ved skriftleg stadfesting frå A.S Brønn og Spesialboring, datert 02.03.2018, som tilrår eit nytt borehol lokalisert på omsøkte eigedom. Den 22.01.2018 var dei på synfaring på tiltakshavar sin eigedom. Etter deira syn kan det borast etter vatn på tomta. Ved å bore i nord/nordøstlig retning, vert det take omsyn til borehull ovanfor veg. Firmaet har sjølv utført arbeidet med dette borehollet, kjenner området og vil ta omsyn til nabobrønner.

Vatn og avløp (VA)

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

Vatn handtering skal skje ved bruk av borehol på eigen eigedom. Det føreligg stadfesting frå A.S Brønn og Spesialboring om moglegheit for å bore på vatn på tomta datert 02.03.2018.

Det er søkt om utsleppsløype med påkopling til eksisterande leidning til sjø, som tilhøyrar gbnr 195/13, og etablering av slamavskiljar på eigen eigedom. Eigedomen er privatrettslig sikra med avtale «Erklæring om rettighet i fast eigedom» datert 05.06.2018, for påkopling til eksisterande utsleppsleidning, vedlikehald og plassering av bil i høve slamtømming.

Rett til å føre avlaupsleidning over annen sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Eigedomen har i dag kun gangtilkomst til bruk for eksisterande fritidsbustad/hytte. Det må etablerast ny avkøyrsløp for bustad. Tilkomst til eigedomen må etablerast og skje via Fv.391. Det føreligg positivt førehandstilsegn for etablering av ny avkøyrsløp for einebustad etter veglova frå Statens Vegvesen, datert 05.11.2018.

Planstatus

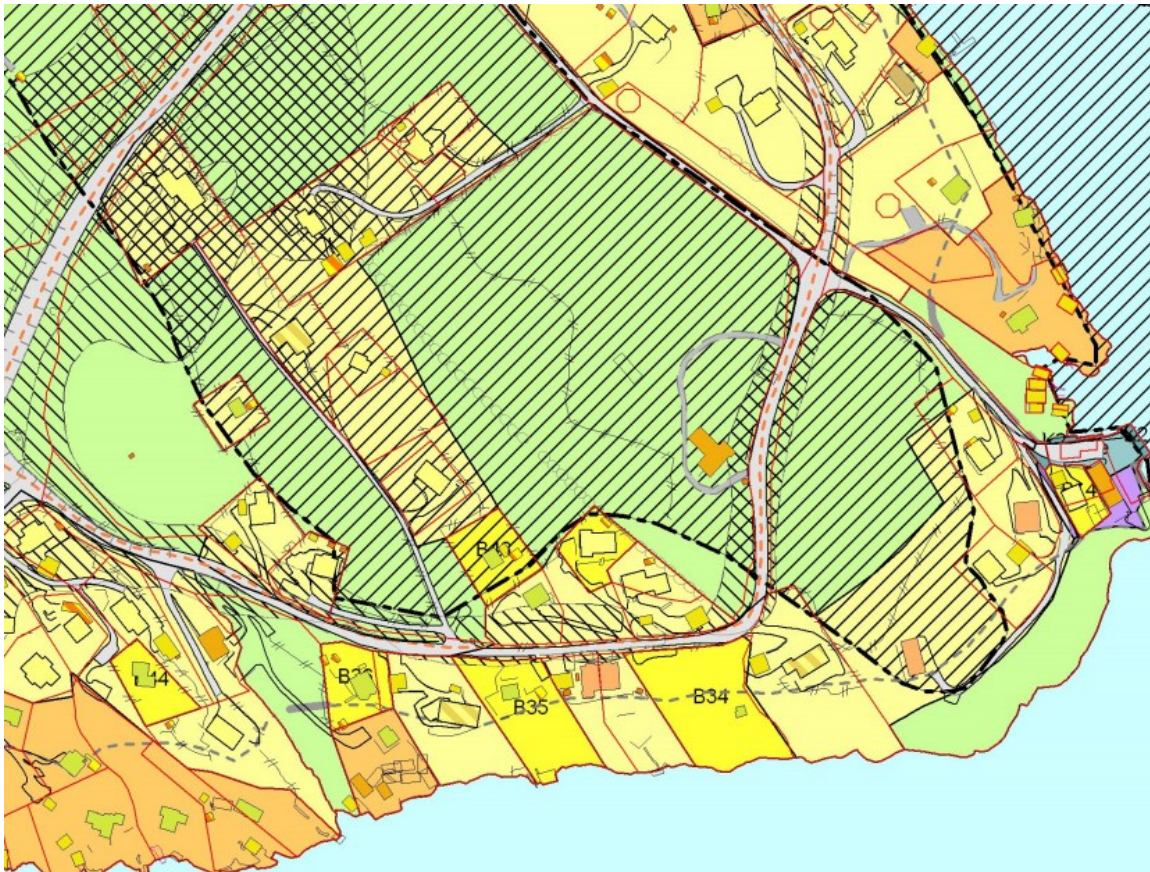
Eigedomen ligg i uregulert område, tomt B34, innanfor det som i kommuneplan sin arealdel 2011-2023 (KPA) er definert som bustadområde. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Søknaden har krav til følgjande dispensasjonar:

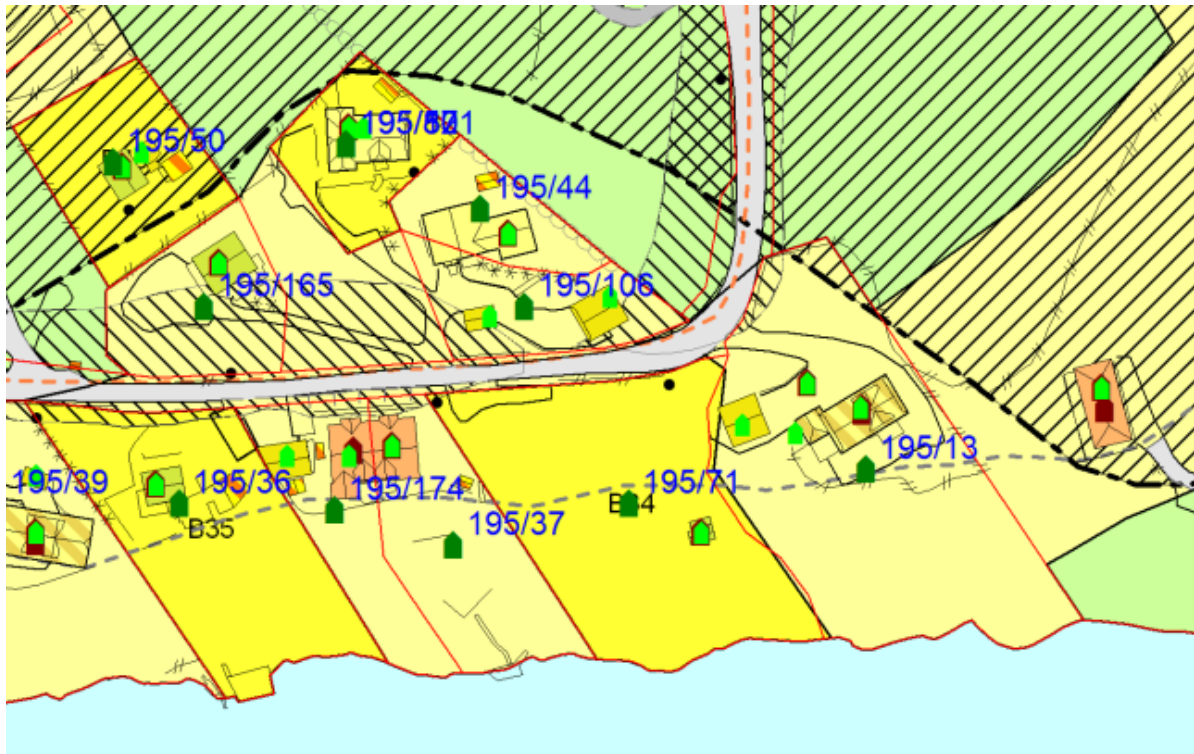
1. Dispensasjon frå plankravet. Området er omfatta av det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, dvs. kravet om at etablering av tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova kap. 20 skal inngå i reguleringsplan før løyve kan gjevast.
2. Dispensasjon frå regulert byggjegrænse (vist som juridisk linje) mot sjø for bustad, støttemur i front av bustad og steinfylling dekket med jord i kommuneplan 2011-2023 (KPA) sin arealdel.
3. Dispensasjon frå byggegrense mot offentleg veg for etablering av tilkomstveg vist plassert på situasjonskartet 10 meter frå vegmidte og etablering av avkøyrsel etter plan- og bygningslova.

Kart/Foto

Kommuneplankart oversikt – B34



Kommuneplankart



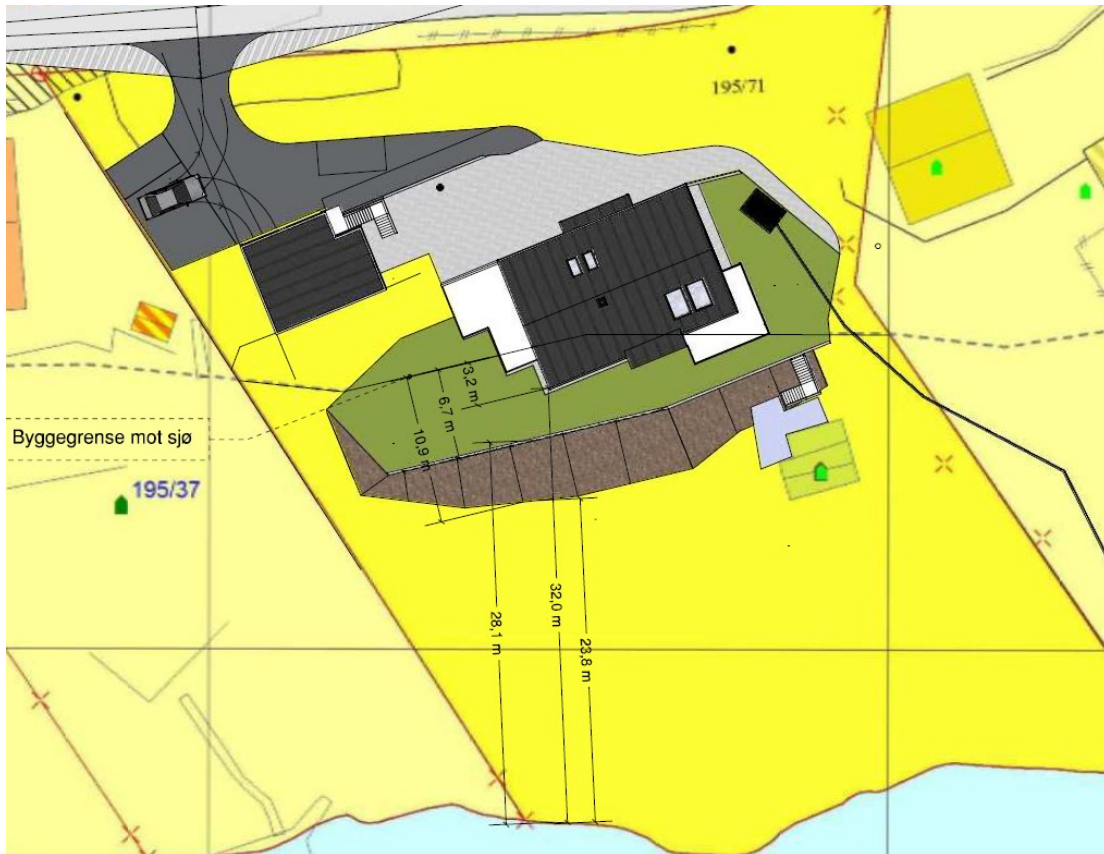
Skråfoto 2012



Situasjonskart, sist revidert 31.10.2018



Synt byggegrense mot sjø i KPA



Dispensasjon

Tiltakshavar si grunngjeving:

Dispensasjon frå plankravet

Utarbeiding av reguleringsplan er ikkje hensiktsmessig med tanke på omfattande sakshandsaming og ressursbruk samt kostnad sett hen til tiltaket sin avgrensa storleik. Tiltaket er innafør formålet og innafør utnyttingsgrad i kommuneplanen sin arealdel for området. Tiltaket vil medføre ein avgrensa utviding av etablert bruk. Det inga ulemper med å gje dispensasjon.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Tiltaket er endra frå opprinneleg søknad. Bustad og garasje er plassert innafør 15 meter frå senter fylkesveg. Bustad og garasje er trekket nærare sjøen og kryssar byggegrense mot sjø i større grad enn tidlegare søknad. Dette fordi tomta er svært bratt og ligg i eit lite dalsøkk. Ved å fylle opp eksisterande terreng under bustad og etablere ein støttemur i framkant av bustaden, vil ein få moglegheit til å plassere bustaden med tilkomst frå fylkesvegen. Ved å fylle opp terrenget nedanfor bustaden, vert støttemuren i framkant av bustaden ca. 2 meter høg. Dette bidrar til visuelt sett ein meir heilskapleg tomt. Tomannsbustaden i vest har gjort tilsvarende løysning for terrengtilpassing. Framgangsmåten for terrengtilpassing er i tråd

med omgivande. Avstand frå fylling til sjø vert ca. 25 meter i horisontalt avstand og 10-14 meter over sjø i vertikalavstand. På tross av dette, er ikkje tomte egna til tilkomst frå sjø då den er svært bratt. Sett frå sjøsida, vert terrenginngrepet minimalt. Det visuelle inntrykket frå sjøsida vert positivt med tiltaket. Det er inga ulemper med å gje dispensasjon.

Dispensasjon frå byggegrense mot offentlig veg – Fv.391

Det krav til dispensasjon frå byggegrense mot offentlig veg. Administrasjonen har forstått det slik at ny søknad omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot offentlig veg for etablering av tilkomstveg vist plassert på situasjonskartet 10 meter frå vegmidte og etablering av avkøyrse etter plan- og bygningslova.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Opprinneleg søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen og planavdelinga i kommunen. Noverande søknad er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og planavdelinga. Det er gjeve slik førehandstilsegn på vilkår frå Statens Vegvesen den 05.11.2018:

Vedtak

Med heimel i veglova § 40 og §43 gir vi løyve til etablering av avkøyrse frå fv. 391 til eigedommen gnr. 195 bnr. 71 i Lindås kommune.

Vilkår for løyvet

Løyvet blir gitt i samsvar med *forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg frå Vegdirektoratet 16.7.1964 og forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselssaker for riksveg frå Samferdselsdepartementet 26.2.1982.*

1. Avkøyrsla skal plasserast i tråd med revidert situasjonsplan, datert 31.10.2018. I tillegg skal ein følgje *Krav til utforming av avkøyrse*, som ligg ved.
2. Løyvet gjeld etablering av avkøyrse til ein bustad og ein fritidsbustad.
3. Frisikt 1,1 meter over bakken 3 meter inn i avkøyrsla skal vere 30 meter til kvar side av køyrebanane, sjå *Krav til utforming* (vedlagt). Eventuelle plantar og liknande i frisiktsona kan ikkje vere høgare enn 0,5meter.
4. Svingradius skal vere 4 meter (diameter 8 meter). Svingradius skal markerast tydeleg med til dømes betongkant, grøft eller annan avvisande kant mot sideterrenget. Det smalast punktet i avkøyrsla skal ikkje vere meir enn 5 meter.

5. Stigningskravet må haldast (sjå *Krav til utforming*). Vi vil her spesielt gjere merksam på at avkøyrsla skal ha fall frå hovudvegen med 5 cm på dei første 2 meterane.
6. Dersom det ikkje er snuplass der frå før, må det etablerast ein snuplass inne på eigedommen, slik at det ikkje blir nødvendig å rygge ut på offentleg veg.
7. Løyvet gjeld berre tilknytingspunktet til riks- /fylkesvegen. Søkar må sjølv avklare eigedomstilhøva og innhente dei nødvendige rettane som gjeld bruk og opparbeiding av avkøyrsl, frisisiktsoner og tilkomstveg. Desse rettane bør ein tinglyse.
8. Dersom avkøyrsla går over ei vegggrøft, må det leggjast eit røyr. Røyrret må vere tilstrekkeleg langt og leggjast slik at grøfta ikkje blir skadd, og slik at grøftevatnet får renne unna. Sjå *Krav til utforming av avkøyrsl*.
9. **Så snart avkøyrsla er ferdig bygd, må det vedlagde skjemaet *Melding om opparbeidd/nybygd/endra avkøyrsl* underskrivast og sendast i retur. Avkøyrsla skal vere godkjend av Statens vegvesen før nye byggearbeid blir set i gang.**
10. Arbeidet må være starta opp innan tre – 3 – år etter at løyvet er gitt, viss ikkje fell løyvet bort.

Eigaren eller brukaren av avkøyrslen har sjølv ansvaret for at *Krav til utforming av avkøyrsl* til kvar tid er oppfylt, mellom anna krav til frisiko (jf. veglova § 43). Dersom krava ikkje er oppfylte, kan Statens vegvesen trekkje tilbake løyvet.

Det er henta inn slik førehandstilsegn frå planavdelinga for opprinneleg søknad den 17.07.2018:

Utarbeiding av reguleringsplan vert ikkje anset som hensiktsmessig. Planavdelinga tilrår at det det vert gjeve dispensasjon frå plankravet for etablering av ein bustad med tilhøyrande anlegg. Planavdelinga tilrår at det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø, der det kan settast krav til at terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd slik at det ikkje vert ein røyst med sprengstein.

Vurdering Nabomerknad - vatn i gamal søknad

Ny søknad for bustad utan utleigedel, vil gje mindre trong for vatn enn bustad med utleigedel i tillegg. Det er mindre grunn til å vere bekymra for vasstrykk med færre brukar. Skriftleg stadfesting frå ansvarleg føretak, som kjenner området ved å ha etablert borehol overfor fylkesvegen, vil ta omsyn til nabobrønnar. Dette reduserer bekymringa for vasstrykk og dårlegare vasskvalitet. På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det er tilrådeleg å kunne tillate eit nytt borehol lokalisert på omsøkte eigedom.

Kopi av vedtaket vert sendt til nabo dersom det vert gjeve dispensasjon.

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 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.

Dispensasjon frå plankravet

Det er krav til dispensasjon frå plankravet. Området er omfatta av det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, dvs. kravet om at etablering av tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova kap. 20 skal inngå i reguleringsplan før løyve kan gjevast.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelser om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og for den enkelte tomt.

Området er satt av til bustadføremål i KPA og er bebygd med bustadar. Eigedomen nyttast i dag til fritidsbustadføremål. Med omsøkte tiltak (forutan fritidsbustad) vert eigedomen nytta i samsvar med arealføremålet bustad. Administrasjonen ser det som gunstig at bruken av

eigedomen vert i samsvar med arealføremålet bustad. Saka er sendt på høyring, der høyringsinstansane er gitt moglegheit til å kome med merknadar til utbygginga. Planavdelinga har gjeve positiv tilråding til tiltaket. Omsyna til offentlegheita, samråd og medverknad er ivaretatt. Å føre opp bustad innanfor KPA pkt. 2.14 sine krav til storleik (bruksareal) og utnyttingsgrad ste rammer for eigedomen si utnytting og vil difor ikkje utløyse krav om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for området og for den enkelte tomt.

Administrasjonen vurderer at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta ikkje vil verta sett vesentleg til side ved omsøkte tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at utbygginga er i samsvar med arealføremålet i vedteken plan og held seg innafor krava i KPA pkt. 2.14 og at eigedomen skal nyttast til bustadføremål. Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon i dette tilfellet.

Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene for omsøkte tiltak. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) oppfylt.

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

Det vert sett vilkår om at terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd slik planavdelinga tilrår i sin uttale for å dempe inntrykket av terrenginngrepa som vert gjort på eigedomen.

Dispensasjon frå byggjegrense mot sjø

Det er krav til dispensasjon frå regulert byggjegrense (vist som juridisk linje) mot sjø for bustad, støttemur i front av bustad og steinfylling i kommuneplanen.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Då omsøkte eigedom er etablert med bustad, vert det endra bruk av eigedomen i samsvar med arealføremålet. Dei allmenne interessene vert i mindre grad skadelidande med endra bruk i samsvar med arealføremålet. Eigedomen vert etablert med bustad og frittliggende garasje. Eigedomen får ein terrengtilpassing på lik linje med omkringliggende naboeigedomar, til dømes tomannsbustaden i vest. Naboeigedom i øst – gbnr 195/37 – og naboeigedom i vest - gbnr 195/174 - har også støttemur plassert i front av bustaden og ligg delvis i byggjegrensa og delvis utanfor. Å bygge bustad på ein eigedom avsett til bustad i

kommuneplanen er påreknelig og vil ikkje privatisere strandsona i vesentleg grad.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona ikkje vert ikkje vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

I vurderinga av fordeler og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at omsøkte eigedomen foretar ein terrengtilpassing lik dei omkringliggande naboeigedomane. Det visuelle inntrykket frå sjø vert samanfallende med naboeigedomane i øst og vest. Området får difor eit meir heilskapleg preg som bustadområde. Ved å sette vilkår om at terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd til, vert inngrepa sin verknad frå sjø dempa. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon.

Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø i kommuneplanen er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensing mot sjø for omsøkte tiltak er oppfylt.

Dispensasjon frå byggegrensing mot veg . Fv.391

Det er krav til dispensasjon frå byggegrensing mot offentleg veg for etablering av tilkomstveg vist plassert på situasjonskartet 10 meter frå vegmidte og etablering av avkøyrsel etter plan- og bygningslova.

Byggegrensa er fastsatt av omsyn til vegsystemet , trafikken, miljøet på eigedomen som grensar opp mot vegen samt å medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn, jf. veglova § 29. Byggegrensa skal ivareta trafikktryggleik, sikt, vedlikehald, drift, brøyting, arealbehovet ved mogleg vegutviding, støy – og luftforureining på eigedomen.

Dispensasjon frå gjeldande byggegrensing kan redusere trafikktryggleiken. Sikten langs hovudvegen kan bli mindre. Mogligheita til å ein eventuell framtidig veg utviding og bygging av gang/sykkelveg kan forringast. For eigedomen betyr det større støy- og luftforureining. Det må såleis foreligge særlige grunnar for å dispensere frå byggegrensa.

Opparbeiding av tomt og bygningar er tilpassa omkringliggande eigedomar og dei krav

Statens Vegvesen sett i forhold til fylkesvegen. Bustad og garasje er plassert innafør 15 meter frå senter fylkesveg. Bustad og garasje er trekket nærare sjøen og kryssar byggegrense mot sjø i større grad enn tidlegare søknad. Dette fordi tomte er svært bratt og ligg i eit lite dalsøkk. Ved å fylle opp eksisterande terreng under bustad og etablere ein støttemur i framkant av bustaden, vil ein få moglegheit til å plassere bustaden med tilkomst frå fylkesvegen. Plasseringa av tilkomstveg og avkøyrsele en vanskeliggjer såleis ikkje framtidig veg utbygging eller vegvedlikehaldet. Det talar for dispensasjon at eventuell framtidig veg utbygging og vedlikehald ikkje påverkast negativt av utbygginga.

For eigedomen er støy – og luftforureining problematikk minimert ved at utearealet er på framsida av eigedomen og ikkje på baksida der tilkomstveg og avkøyrsele skal etablerast. Det talar for dispensasjon at støybelastninga for eigedomen vert avgrensa til tilkomstveg og avkøyrsele.

Administrasjonen har særleg lagt vekt på at Statens Vegvesen er positive til det samla tiltaket slik det no er vist på sist revidert situasjonsplan datert 31.10.2018. Dei har gjeve førehandstilsegn om at vedtak etter veglova for etablering av avkøyrsele vert gjeven når omsøkte tiltak er i samsvar med planføremålet.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak byggegrense mot veg ikkje vert ikkje vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

På bakgrunn av vurderinga over, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrense mot veg er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot veg for etablering av tilkomstveg og avkøyrsele er oppfylt.

Dispensasjonane omfattar også etablering av slamavskiljar og borehol for vatn med tilhøyrande stikkleidningar for vatn- og avløp, parkeringsareal, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord samt støttemurar/murar.

Vilkår om at eksisterande fritidsbustad vert riven

Kommunen sett vilkår om at eksisterande fritidsbustad på 30m² BYA skal rivast.

Fritidsbustaden er ikkje er i samsvar med arealføremålet bustad. Nå som eigedomen skal nyttast til bustad, vert bruken endra. Det er å tråd med den etablerte bruken av bustadtomtane i området at dei kun vert nytta til bustad føremål og ikkje kombinert bustad/fritidsbustad. Kombinert bustad/fritidsbustad kan gjere ein framtidig regulering av området vanskeleg når bruken av eigedomen er todelt. Dette fordi området karakter som bustadområde vert forringa. For eigedomen med todelt bruk må det takast særleg omsyn til i ein reguleringsplan.

Fritidsbustaden er plassert synleg frå sjø, særleg når terrengtilpassning med omsøkte tiltak vert gjennomført. Fritidsbustaden med sin synleghet frå sjø verkar privatiserande i strandsona. Allmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser, vert undergrave med å behalde eksisterande fritidsbustad.

Vilkår om riving vert anset å ligge innafor dei ramma omsyna loven skal ivareta og det er ein naturleg samanheng mellom dispensasjon frå plankrav, byggegrense mot sjø og byggegrense mot veg og vilkår. Vilkåret om riving av fritidsbustad kompensere for dei ulemper dispensasjon for det samla tiltaket frå plankrav, byggegrense mot sjø og byggegrense mot sjø skal ivareta.

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.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001562&