

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
116/19	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	19/2166

Dispensasjon og løyve til oppføring av frittliggende garasje med bod på etablert bustadtomt - gbnr 240/16 Bjørndal

Vedlegg :

Søknad om rammeløyve gbnr 240/16 Bjørndal - garasje
Søknad dispensasjon
Nabovarsel
Kvittering
nabovarsel
Situasjonsplan ny garasje
Snitt tegning
Snitt tegning
Snitt tegning
Plan og snitt
Fasade
Erklæring ansvar
Gjennomføringsplan
Uttale BKK
Diverse - Manglande adresse til nabo
Søknad om rammeløyve gbnr 240/16 Bjørndal -garasje
Oppdatert teikning på garasje - gbnr 240/16 Bjørndal
E1-Plan og snitt_V2

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av frittliggende garasje med bod på etablert bustadtomt med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere 123m² og bruksareal (BRA) opplyst til å vere 127,2m² på eigedom gbnr 173/41.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av frittliggende garasje med bod på etablert bustadtomt med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere 123m² og bruksareal (BRA) opplyst til å vere 127,2m² på eigedom gbnr 173/41 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.02.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve (IG) for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Avtale med kraftlinjeeigar, BKK AS.

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

1. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Plan- og miljøutvalet - 116/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av frittliggande garasje med bod på etablert bustadtomt med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere 123m² og bruksareal (BRA) opplyst til å vere 127,2m² på eigedom gbnr 173/41.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av frittliggande garasje med bod på etablert bustadtomt med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere 123m² og bruksareal (BRA) opplyst til å vere 127,2m² på eigedom gbnr 173/41 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.02.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve (IG) for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Avtale med kraftlinjeeigar, BKK AS.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljø utvalet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 240/16 Bjørndal

Adresse: Bjørndalen 99, 5993 Ostereidet

Tiltakshavar/eigar: Tom Bjørndal

Ansvarleg søkjar: Kålås Bygg AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om rammeløyve med bruk av ansvarleg føretak samt søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av frittliggande garasje med bod på etablert bustadtomt med eksisterande bustadhus og uthus. Tiltaket er opplyst å ha bebygd areal (BYA) 123m² og bruksareal (BRA) 127,2m². Loftet har målbart areal. Det er opplyst at loftet skal nyttast til bodplass. Det er krav til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet. Eigedomen er i matrikkelen opplyst å vere ca. 3,1 mål. Grad av utnytting er opplyst til 8,09% BYA.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Det vert inga endring i vatn- og avløp med tiltaket.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det vert inga endring i tilkomst med tiltaket.

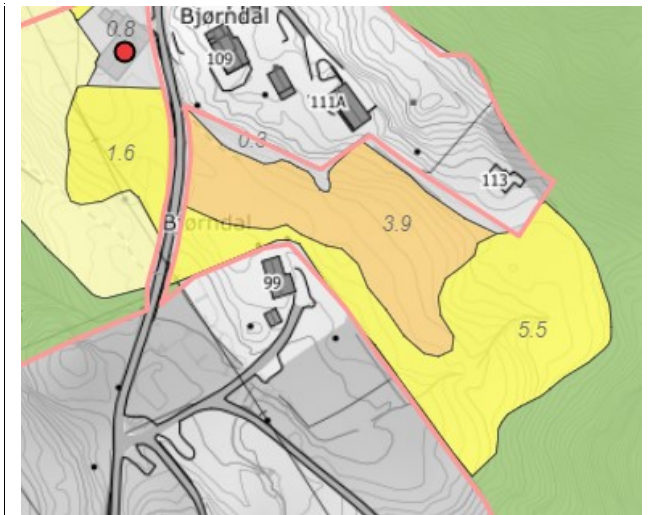
Kraftlinje

Det er opplyst at tiltaket ikkje kjem i konflikt med høgspenlinje eller kabel. BKK AS krev skriftleg avtale for gjennomføring, sjå e-post frå BKK av 22.05.18. Det vert gjennomført synfaring på staden. Avtale med kraftlinjeeigar vil ligge føre vil før søknad om igangsettingsløyve (IG).

Omkringliggende jordbruksareal

Landbrukseigedom i drift pr. 01.01.2018 – gbnr 240/1- med overflatedyrka jord (gul farge) og fulldyrka jord (oransje farge) omkretsar eigedomen. Eigedomen gbnr 240/16 er definert som anna markslag. Dette markslaget er ikkje ein del av landbruksdrifta.

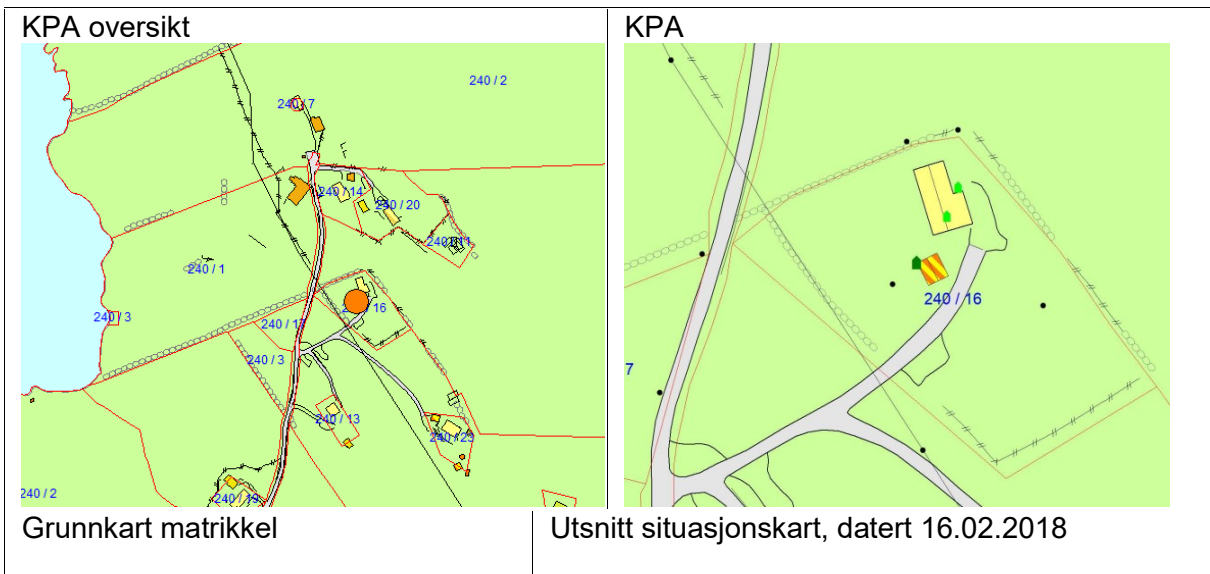
Utsnitt NIBIO

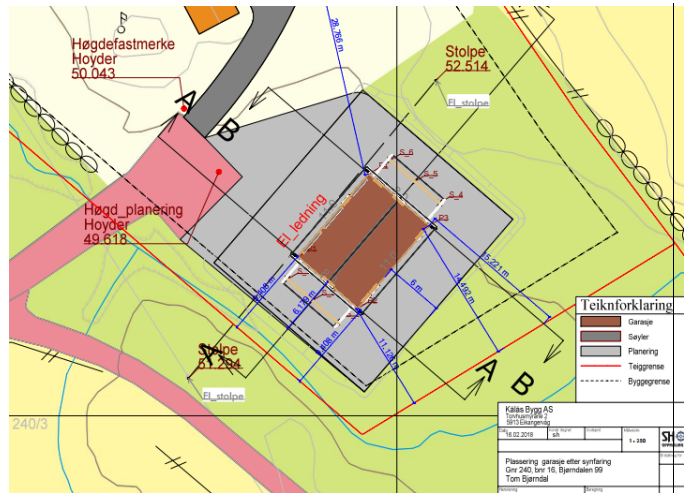
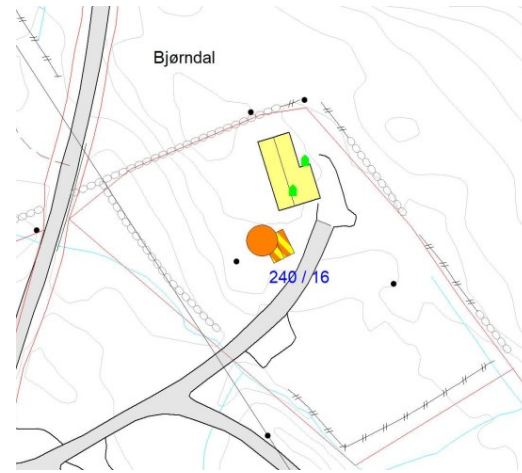


Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) er avsett til LNF-føremål. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Kart/Foto

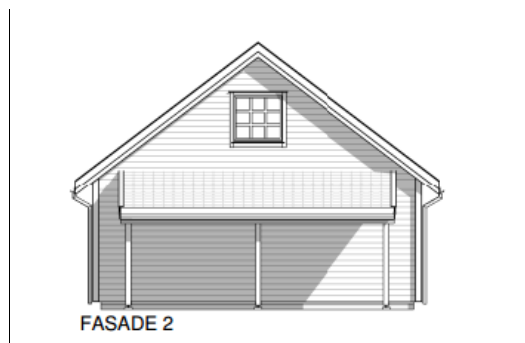


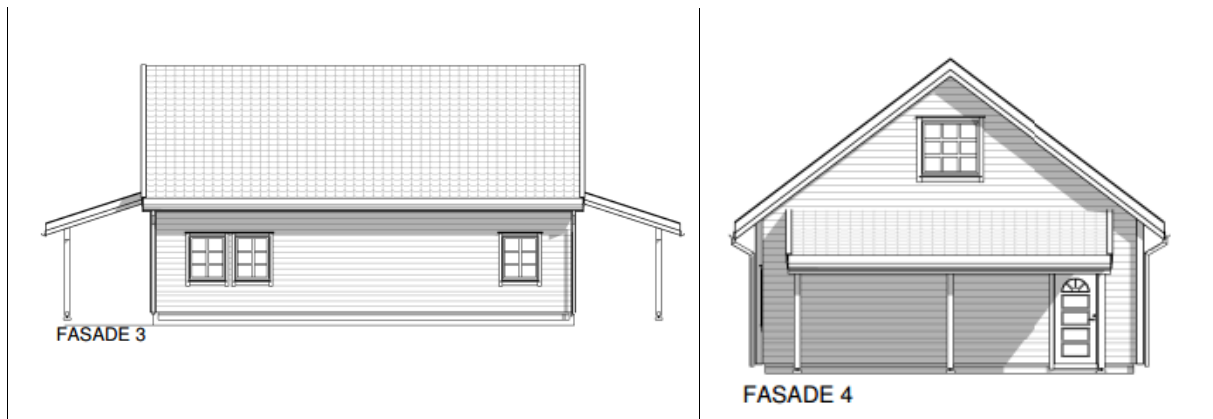


Ortofoto 2018



Teikningar





Dispensasjon

Tiltaket fører ikkje med seg nedbygging av landbruksareal eller privatisering av naturområde då garasjen med bod vert ført opp på etablert bustadtomt med eksisterande bustadhus og uthus. Det er god avstand til naboar slik at plassering ikkje får negative verknadar for omkringliggende landbruksareal. Tiltaket medfører mindre terrenginngrep då arealet som skal nyttast er tilnærma flatt. Då det ikkje er et spørsmål om frådeling eller omfattande terrenginngrep, vert presedensverknaden for tiltaket fråverande.

Garasje med bod skal gjere det mogleg å parkere under tak samt å ha større bodplass. Eksisterande bustad har ikkje tilstrekkeleg areal eller god nok planløysning. Naudsynt bodplass må dekkast gjennom bod i garasjen. Med tiltaket vert bumiljøet betra. Tiltaket sett i samanheng med gjennomført oppgradering av eksisterande bustad, gjer det mogleg for tiltakshavar å kunne bu på eigedomen også i framtida. Å kunne nytte garasje med bod, er det ein kan forventa av ein bustadeigedom i dag.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune, BKK og Landbruksavdelinga i kommunen. Det er ikkje mottatt høyringsuttale innan fristen.

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.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at garasjen skal plasserast på ein etablert bustadeigedom med ein eksisterande einebustad og uthus slik at arealet den nyttar ikkje er ein del av landbruksdrifta. Tiltaket vil ikkje påverke omkringliggende jordbruksareal til landbrukseigedom i drift. Tiltaket vert plassert lengre bort frå jordbruksarealet til landbrukseigedomen enn eksisterande bustad. Med sin plassering vert støy – og luktproblematikk mindre fremtredande, særleg då garasje med bod ikkje er meint å vere til varig opphald.

Samstundes vil det alltid vere ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. I vår sak er arealet tiltaket nyttar ikkje opparbeida som jordbruksareal til nytte for landbruk og kan heller ikkje opparbeidast då arealet er ein del av bustadeigedomen. Arealet vil ikkje ha landbruksmessig verdi. Verknaden for andre saker vert soleis mindre.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at omsyna bak LNF-føremålet i omsøkte tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet garasjen disponerer ikkje vil legge beslag på dyrkbar mark og vil ikkje føra til fragmentering av jordbruksareal. Tiltaket sett i samheng med gjennomført oppgradering av eksisterande bustad, gjer det mogleg for tiltakshavar å kunne bu og nytte eigedomen på ein tilfredstillande måte også i framtida. Tiltaket gir saman med eksisterande einebustad ein utnytting av den større bustadeigedomen slik ein kan forvente i dag.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at fordelene ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremålet for oppføring av garasje med bod.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.02.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 9,408 meter. Avstand til kommunal veg er ikkje opplyst, men er i våre kart synt å vere over 50 meter. Tiltaket har planeringskote på ca. +49,6 og mønehøgde på kote ca. + 56,4. Takvinkel er synt med 37°.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrse.

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.

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

Tekniske krav til byggverk

Påbygget skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til

byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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. 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=2019002166&