



Fredrik Skare Seim  
Sollia 46  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/767 - 15/23797

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

Dato:  
29.06.2015

## Dispensasjon og løyve til tiltak uten ansvarsrett - oppføring av garasje - gbnr 170/8 - Vatne

**Administrativt vedtak. Saknr: 284/15**

**Tiltakshavar:** Fredrik Skare Seim

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 45 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 48m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 11,7% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av avkøyrsløp.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNFR-føremålet i arealdelen til kommuneplanen for 2011-2023.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.04.15 og supplert 12.05.15.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 08.05.15, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Det må søkjast om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel.
2. Søknad om dispensasjon må nabovarslast.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 12.05.15.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.05.15. Tiltaket krev dispensasjon og fristar for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 får ikkje anvending før det ligg føre dispensasjon.

**Planstatus**

Eigedomen er omfatta av arealdelen til kommuneplanen for 2011-2023, og er sett av til LNF-føremål, hensynssone - Landbruk.

Oppføring av garasje vil vere i strid med føremålet i kommuneplanen og tiltaket krev søknad om



dispensasjon frå kommuneplanen pkt. 5.1 jf. pkt. 5.6

*5.6 Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m<sup>2</sup> på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikkje oversige 400 m<sup>2</sup>. Etter utbygging bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.*

Det ligg føre dispensasjon frå avstand til vegmidte, jf. vedtak datert 17.03.15.

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Det er søkt om dispensasjon frå LNFR-føremålet i arealdelen til kommuneplanen med slik grunngjeveing:

Lindås Kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Seim 12.05.2015

## Svar på ønske om tilleggsdokumentasjon GB.nr 170/8 SEIM

Jeg ha mottatt en e-post der saksbehandler ønsker tilleggsdokumentasjon i forbindelse med min søknad om oppføring av garasje.

Jeg beklager at det ikke ble søkt om dispensasjon ved innsending av byggesøknad.

Jeg finner det unødvendig å måtte nabovarsle denne byggesaken pånytt fordi dette kravet i Kommuneplanen pkt.5.1 ikke påvirker naboer.

Eiendomen har vært utskilt og benyttet til boligformål siden slutten av 1950 tallet og det er svært beklagelig at Lindås Kommune ikke har oppdatert sine kart over hvilken områder som er til LNF og hvilken som er til Boliger.

Jeg ber med dette fritak fra pkt. 5.1 Føremålet i Kommuneplanen og ønsker at byggesaken kommer innunder pkt. 5.6 mindre tiltak etter § 20-2 fordi tiltaket ikke er til vesentlig ulemper og fordelene ved å gi fritak er større en ulempene.

Mvh

  
Fredrik Skare Seim

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Tiltakshavar har i søknad om dispensasjon bede om fritak frå å varsle naboar på nytt om søknad om dispensasjon

Det ligg føre merknader frå eigarar av gbnr. 170/7 ved brev av datert høvevis 22.02.15, 23.02.15 og 23.02.15:

Fredrik Skare Seim  
Sollia 36  
5912 SEIM

STRAUME 23.02.2015

NABOVARSEL AV 12.02.2015

Vi har motteke nabovarsel frå Dykk den 23.02.2015.

Dykkar situasjonskart D 1, er noko uklår. D 1 viser at den planlagde garasjen dykk kjem altfor nær tomtegrensa vår. Vi krev at lovas minsteavstand på 4 meter til tomtegrensa, skal gjelda.

Det vertkar som om takvinkelen på garasjen er svært stor, og at bygget derfor blir for dominerande i landskapet.

Med helsing

Nils Vatne

Lynnesvegen 13

5354 Straume.

Gunnar Vatne  
7354 Viggja  
Viggja, den 22.02.15

Fredrik Skare Seim

Dykkar nabovarsel av 12.02.15.

Den noko uklare situasjonsplanen D-1 viser at den planlagde garasjen dykk kjem alt for nær tomtegrensa vår. Vi krev at lovas minsteavstand til tomtegrensa på 4 meter skal gjelda.

Gunnar Vatne

Fredrik Skare Seim  
Sollia 36  
5912 Seim

Dykkar nabovarsel av 12-15, den noko uklare situasjonsplanen D-1, viser at den planlagde garasjen dykk kjem alt for nær tomtegrensa vår.

De føre at lovas minsteavstand til tomtegrensa på 4 m skal gjelde.

Desautan tykkjer eg at bygget kjem til å verta alt for høgt og ruvande i miljøet.

Garasjen var fint teikna, men reint estetisk vert han for stor i høve til hovudhuset på den smale tomte til Vatne 12.

Bruvik, 23. febr. 2014.

Rene Vatne Vike

Merkandar går i hovudsak ut på:

- Avstand til grense mot gbnr. 170/7
- Høgde på garasjen, garasjen vert dominerande i landskapet

Kopi av vedtak vert sendt heimshavarar av gbnr. 170/7.

Tiltakshavar har i brev datert 21.04.15 vurdert merknadar frå nabo på gbnr. 170/7;

12/2-2015 ble det sendt rekommandert brev med nabovarsel til naboer på GBnr: 170/7 Vatne 14.

Jeg har mottatt merknader fra eiere av denne eiendomen. Merkadene går ut på at de synest den planlagte garasjen vil virke stor og ruvende og at de krever garasjen plassert 4 meter fra grensen. Naboers krav om at garasjen må plasseres 4 meter fra grensen er nå oppfylte ved at garasjen blir flyttet til andre siden av tomten og blir liggende 8 metere fra naboer på 170/7. Naboer på 170/20 har gitt naboerklæring på denne plasseringen. Avstanden og tilkomst til Kommunal vei blir best ivaretatt ved denne plasseringen.

Fastboende naboer på 170/4 og 170/20 har ingen merknader til tiltaket.

Den planlagte garasjen får ca samme takvinkel som boligen og er under 50m<sup>2</sup> i areal. Garasjens utforming er i tråd med tiltakets funksjon og plasseringen er nå i tråd med naboers ønsker og jeg ber derfor at Kommunen ser bort fra merknader fra naboer på 170/7.

I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for ny varsling, som følgje av søknad om dispensasjon og justert garasjeplassing som følgje av nabomerknadar. Ein finn at naboer si interesser ikkje vert råka av arbeidet. Justert plassering av garasjen er i tråd med merknadar frå gbnr. 170/7, og grunneigar av gbnr. 170/20 har gjeve positiv erklæring i høve plassering av garasjen.

## Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.02.15.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gbnr. 170/20 har i dokument datert 16.04.15 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Minste avstand frå garasje til gbnr. 170/7 er synt å vere 8 meter.

Vegstyresmakta har i vedtak datert 17.03.15 gjeve dispensasjon til plassering 12 meter frå offentleg veg. Garasjen er flytta etter at dispensasjon vart gjeve, men avstand er ivareteke ved ny plassering.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 56 og mønehøgde på kote ca. + 62.

## Vatn og avløp (VA)

Det skal ikkje installerast vatn og kloakk i bygningen. Tiltakshavar pliktar å orientere eigarar av leidningar i grunnen om tiltaket samt gjere naudsynte grep. Kommunen har ikkje kjennskap til vatn- og kloakk leidningar med omsyn til gbnr. 170/8

## Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

## Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering og avkjørsle. 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.

Tiltakshavar si vurdering av visuelle kvalitetar er at garasjen har om lag same takvinkel som bustaden på eigedomen.

## 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 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 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.

Forvaltningspraksis i kommunen, jf. pkt. 5.6 i Arealdelen til kommuneplanen for 2011-2023:

*5.6 Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m<sup>2</sup> på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikkje oversige 400 m<sup>2</sup>. Etter utbygging bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.*

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket er innanfor retningsliner gjeve i arealdelen til kommuneplanen med omsyn til kva ein kan gje dispensasjon frå. Ein finn at omsynet bak førmålet ikkje vert vesentleg sett tilside og at fordelane overvege ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNFR-føremålet til oppføring av garasje på eigedom gbnr. 170/8.

#### Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, 1 meter frå grense mot gbnr. 170/20 og 8 meter frå grense mot gbnr. 170/7.

#### Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn 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

### **Privatrettslege tilhøve**

#### Nabomerknad

Tiltakshavar har imøtesett merknadar frå heimelshavar av gbnr. 170/7 og justert plassering av garasjen for å støtte avstandskrav gjeve i plan- og bygningslova.

Garasjen er plassert 8 meter frå eigedomsgrænse til gbnr. 170/8 og avstand frå garasje til fritidsbustaden på gbnr. 170/8 er på situasjonsplan opplyst å vere 31 meter. Avstand mellom garasjen og fritidsbustad på gbnr. 170/8 tilseier at gbnr. 170/8 ikkje i vesentleg grad vert råka av den omsøkte garasja.

Med omsyn til høgde på garasjen har ikkje kommunen høve til å gje avslag då tiltaket er innanfor reglar i plan- og bygningslova, samt at tiltaket med omsyn til møne- og gesimshøgde er i samsvar med retningsliner gjeve i arealdelen til kommuneplanen for 2011-2023 pkt. 5.6.

#### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNFR-føremålet i arealdelen til kommuneplanen for 2011-2023 for oppføring av garasje på etablert bustadeigedom.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
2. Nabomerknad vert ikkje teke til følge.
3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.02.15 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. minste avstand til gbnr. 170/7 på 8 meter.
4. Jf. standard frå Statens kartverk «Plassering og beliggenhetsk kontroll», skal tiltaket plasserast innanfor vertikal toleranse som gjeld for område type 3 (50 cm).
5. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 17.03.15.
  - Minste avstand mellom tiltak og midt kommunal veg skal være minimum 12,0 meter.
  - Avkjørsle skal opparbeidast slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «almennelike regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», Veglova §§40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til svingradius, sikt, drenering under avkjørsle, samt at ein skal snu på eigen grunn. Siktsoner skal ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.

*Før garasjen vert teken i bruk skal det ligge føre ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.*

#### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

#### 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.

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, ver venleg og referer til saknr.: 15/767

#### Ansvar

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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.

## Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

## Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
6.1	Kartbasis	1	Kr. 500,-
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	1	Kr. 8.400,-
10.3.1	Oppføring av frittliggjande bygg på bygd eigedom	1	Kr. 6.000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 14.900,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

## Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnngjeven.

Med helsing

Tor Hegle  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland  
Gunnar Vatne  
May Britt Pedersen  
Nils Vatne

Postboks 7310  
Vatne 2  
Lyngnesvegen 13

5020  
7354  
5912  
5354

Bergen  
VIGGJA  
SEIM  
STRAUME (5353)