



LINDÅS KOMMUNE

Byggesaksavdelinga

KOPI

Per Thorgersen
Alverneset 10
5916 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 15/372 - 15/20315

Saksbehandlar:
Margit Rimeslåtten
Margit.Rimeslatten@lindas.kommune.no

Dato:
01.07.2015

Dispensasjon for oppføring av tilbygg og garasje - gbnr 137/288 Alverneset

Administrativt vedtak. Saknr: 217/15

Tiltakshavar: Per Thorgersen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og garasje. Søknaden var motteke 03.01.2015 og er sendt av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS på vegne av tiltakshavar. Søknaden er supplert av tiltakshavar i e-post 10.06.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.01.2015. Saker som krev dispensasjon frå plan har ikkje krav om tidsfrist, jf. pbl. § 21-7.

Privatrettslege tilhøve

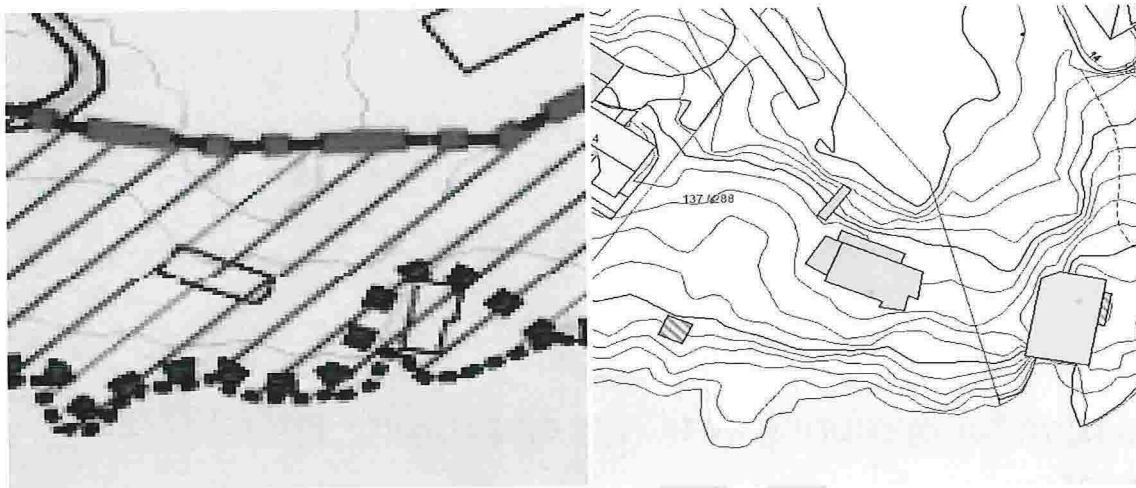
Tiltakshavarar er heimelshavar til eigedommen gnr. 137 bnr. 288.

Planstatus

For eigedommen gjeld kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2009. Eigedommen er lagt ut til bustadføremaal og ligg innanfor byggjegrensa mot sjø, jf. punkt 2.2.2 i føresegnene til planen. I plankartet er



det illustrert ein strandsti over området og i punkt 2.2.2 er det slått fast at «strandstien skal fastleggjast gjennom reguleringsplanar for å finne tenelege løysingar for traseval og opparbeiding».



Tomta er 3904 m² og eksisterande bustad er på 86 m². Tilbygget som vert søkt oppført er ca 40 m² og ligg på baksiden av huset sett frå sjøen. Byggjehøgda er på ca 6 meter og inneheld soverom, , ny inngang, gardrobe, bad og vaskerom. Garasjen har eit areal på 49 m². Mønehøgde på 3,5 meter og skal plasserast på oversida av huset. Tilkomstveg skal forlengast slik at garasjen kjem nærmare huset og skal plassert noko lågare i terrenget enn eksisterande biloppstillingsplass.

Oppsummert vert det vist til følgjande angående grunngjeving for å gje dispensasjon frå byggjegrensa mot sjø, kommunedelplanen punkt 2.2.2:

- Tomta er stor og har ein beskjedne storleik. Det er ikkje snakk om nedbygging av tomte – verken i forhold til eksisterande hus eller i forhold til planlagt tiltak.
- Huset ligg ca 15 meter frå sjø, og er orientert langs med terrengekotane. Taket og huset sin form understreke at huset er planlagt for å underordne seg topografi og den eksponerte tomtesituasjonen. Planlagde tilbygg til bustad følj same prinsipp.
- Tilbygget er på baksida av huset, og blir lite synleg sett frå sjøen.
- Området mellom hus og sjø vert ikkje råka av tiltaket, og gjennomføring av planlagt tiltak vil ikkje påverke allmenne interesser og rettigheter i strandsona i forhold til eksisterande situasjon.
- Tiltakshavar blir fastbuande.
- Planlagde tiltak bedrar forhold omkring tilkomst og parkering ved tilrettelegging for ny trapp/gangvei som følj terrenget og heilheitsinntrykket vert betra betrakteleg.
- Garasje er planlagt med kotehøgde på 13,5 meter og vil korrespondere med forlenginga av eksisterande tilkomstveg.
- Bustaden må endrast for å kunne tilfredstille minimumskrav til heilårsbustad.
- Planlagde tiltak har beskjedne omfang.

Kommunedelplanen slår også fast i punkt 2.3 at

I byggeområda skal det liggje føre ein godkjend reguleringsplan før tiltak etter pbl §§ 81, 86 a, 86 b og 93 kan finne stad. Unnataket er tiltak for å sikre tilgang til offentlege friområde, eventuelt deling til same føremål. Jamfør likevel punkt 2.4. Plan- og bygningslova § 20-4, 2. ledd punkt a.

Oppsummert vert det vist til følgjande angående grunngeving for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan, jf. kommunedelplanen punkt 2.3:

- Tomta er stor, og huset har ein beskjeden storleik. Det er difor ikkje tale om ei nedbygging av tomta verken i forhold til eksisterande hus eller i forhold til planlagde tiltak.
- Dei intensjonar som ein eventuelt reguleringsplan er meint å sikre ved sjølve tiltaket er ivaretekne sidan eigedommen allereie er utbygd, og tiltaket vert løyst i samsvar med eksisterande bygningsmasse. Vidare vil ein i ei byggjesak vurdere kvalitetar og nødvendige fysiske rammer for tiltaket.
- Det vert vist til punkt 2.4 i kommunedelplanen, og at eigedommen oppfyller desse vilkåra sidan planlagte tiltak vert utført på eksisterande bustad i utbygd område som er lagt til rette med teknisk infrastruktur. Tiltaket vil heller ikkje få innverknad på bruk av eigedommen sitt uteareal for leik/rekreasjon, og det vert heller ikkje lagt begrensningar for allmenta sine interesser i forhold til tilgang og bruk av strandsona.
- Eigar foreslår ei løysing der han gir tinglyst rett til bruk av eigedommen langs med tomtegrense på oversida av eksisterande bustad. Stien vert då kobla til etablert veg forbi strandsona som er vanskeleg å forsere. Det vert også vist til at Reigstad Bygg og Eigedom AS, som har starta opp reguleringsarbeid på tilstøtande arealer nord og aust for eigedommen, er villege til å koordinere posisjon for kyststien innanfor sin reguleringsplan, slik at overgang mellom planområdet og omsøkte tomt verker naturleg og gjennomtenkt.
- Dei fleste bebuarane i området er godt etablerte, og få av dei vil ha nytte av å vere delaktig i ein felles reguleringsplan for Alverneset. Å koste planarbeidet sjølv i forhold til omgaget av planlagt tiltak på eksisterande hus og oppføring av garasje, vil difor slå svært negativt ut i forhold til samla kostnad for prosjektet.
- Ein reguleringsplan for kun omsøkte tomt vil heller ikkje ha særleg nytte sidan dette for eksempel ikkje gir føringar for ei heilheitleg planlegging av traseen for kyststien.
- Planlagte tiltak vil difor ikkje vere i strid med kommunedelplan sine føresegnar i forhold til krav om utarbeiding av reguleringsplan eller at intensjonane med føresegna vert vesentleg tilsidesett. Vidare oppfyller tiltaka kriteria som er stilt i kommunedelplanen punkt 2.4 og vil ikkje medføre presedensvirkningar.
- Ein av fordelane ved at det vert gitt dispensasjon er at tiltashavar vert fastbuande. Planlagte tiltak kan også vere positivt i forhold til å sikre framføring av kyststien over eigedommen sidan tiltakshavar vil fremje eit konkret forslag for å sikre traseen over eigen egeidom.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er ikkje sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Vedtaket vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaka er vist på kart motteke 03.01.2015.

VURDERING:

Dispensasjon frå pbl. § 19-2

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 fjerde ledd.

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.

I forhold til vurderingstema til føresegna kjem det fram følgjande av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på side 242:

Vilkåret "særlige grunner" i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispensereres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Frå førearbeida vert det også sitert til følgjande som særskilt gjeld ved dispensasjon frå planar:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å

fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

I tillegg skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelegheit.

VURDERING

I føresegnene til kommunedelplanen vert det slått fast følgjande i punkt 2.3:

I byggeområda skal det liggje føre ein godkjend reguleringsplan før tiltak etter pbl §§ 81, 86 a, 86 b og 93 kan finne stad. Unntaket er tiltak for å sikre tilgang til offentlege friområde, eventuelt deling til same føremål. Jamfør likevel punkt 2.4. Plan- og bygningslova § 20-4, 2. ledd punkt a.

I føresegnene til kommuneplanen punkt 2.4, byggeområde utan krav til regulering, er det gjort unntak frå plankravet, og det vert vist til følgjande :

Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande:

Kapasitet på infrastruktur som veg, kloakk og straum.

Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter at tiltaket er gjennomført.

Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar...

Plan- og bygningslova § 20-4, 2. ledd punkt a og b.

Plan- og bygningslova § 20-4 andre ledd bokstav b slår fast at «Det kan også gis nærmere kriterier for lokalisering av ulik utbygging og arealbruk innenfor byggeområdene». Dette er gjort i punkt 2.2.2 i føresegnene til kommuneplanen der det vert slått fast at:

Funksjonell strandsone er synt i kartet med skravur i byggeområda, og definerer byggegrensa mot sjøen.

Strandstien skal fastleggjast gjennom reguleringsplanar for å finne tenelege løysingar for traseval og opparbeiding.

Plan- og bygningslova § 20-4, 2. ledd punkt b.

Unntaket frå plankravet i punkt 2.4 gjeld difor ikkje for dette området på grunn av punkt 2.2.2.

Dispensasjon frå plankravet, punkt 2.3 og 2.2.2 i kommunedelplanen

Plankravet skal ivareta omsynet til ei planmessig utbygging av eit område, og skal ivareta omsynet for utbygging av infrastruktur og andre overordna forhold som må ivaretakast i eit område som skal byggjast ut. I denne saka gjeld dette særleg med tanke på å sikre ei etablering av kyststien som er merka av på plankartet og som skal kunne nyttast av ålmenta. Det kan difor ikkje tillatast tiltak som kan vanskeleggjere ei slik framtidig regulering.

Slik plasseringa av tilbygget og garasjen er synt på situasjonskartet, vil tiltaka som utgangspunkt ikkje vere i konflikt med strandstien som er merka av på plankartet. Samtidig er det klart at strandstien ikkje kan plasserast slik plankartet syner for eigedommen på grunn av ulendt og bratt terrenget langs sjøen. Dette inneber difor at kyststien truleg må leggjast bak bustadhuset.

I søknaden om dispensasjon og e-post motteke 10.06.2015 er det teke høgde for dette og merka av på situasjonskart kor kyststien kan leggjast. Det vert vidare opplyst i søknaden at tiltakshavar/eigar kan gi tinglyst rett til bruk av eigen eigedom til kyststien langs med tomtegrense på oversida av eksisterande bustad, og at tiltakshavar vil fremje eit konkret forslag for å sikre traseen over eigen eigeidom.

Dette er etter administrasjonen si oppfatning ei fornuftig løysing, også med omsyn til overgang til kyststien som skal etablerast på naboeigedommen bnr. 28. Etter administrasjonen si oppfatning vil difor tiltaka ikkje kome i konflikt med omsyna som plankravet skal ivareta eller vanskeleggjere ei framtidig regulering, og fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert til å vere klart større enn ulempene.

Dispensasjon frå byggjegransa mot sjø, jf. punkt 2.2.2 i kommunedelplanen

Tiltaka krev også dispensasjon frå pbl. § 1-8 sidan dei ligg innanfor 100-metersbeltet lang sjø.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å ivareta og å vidareutvikle kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne, bygningsmiljø og allmenn ferdsel.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna bak føremålet vert vesentlig tilsidesett. Tiltaket fører ikkje til ytterlegare privatisering og vil bli lite synleg frå sjø. Omsyna bak byggjeforbodet i strandsona kan ikkje seiast å bli vesentleg tilsidesett i dette tilfellet.

Det vert synt til at fordelane med tiltaket er at det vil sikre eigedommen og forbipasserande. Fordelane ved at det vert gitt dispensasjon må seiast å vere klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Ved vurderinga av det andre dispensasjonsvilkåret om at fordelane ved å gi dispensasjon etter ei samla vurdering må vere klart større enn ulempene, er det i første rekkje planfaglege omsyn som har relevans og vekt. Tiltakshavar sine personlege behov kan også ha vekt målt opp mot lokale omsyn som måtte føreliggje, dersom samfunnsmessige omsyn av nasjonal/regional karakter ikkje gjer seg gjeldande i særleg grad. I denne saka meiner administrasjonen omsyna knytt til plan ikkje vert skadelidande dersom det vert gitt dispensasjon, og det kan difor i større grad leggjast vekt på personlege omsyn.

Administrasjonen er av den oppfatning at det for tiltaka ikkje gjer seg gjeldande mange tungtvegande ulemper, og det vert då stilt mindre krav før ein kan konstatere overvekt av fordelar. Administrasjonen syner også til Miljøverndepartementet sitt rundskriv T-18/84 s. 11 der det blant anna kjem fram følgjande:

Kravene til en konkret og individuell behandling av hver enkelt søknad innebærer at det som begrunnelse for en dispensasjonsnektelse ikke bare kan vise til at andre har fått avslag eller at en dispensasjon vil føre til et press fra andre søkere. Dersom et tiltak ikke vil være til hinder for relevante arealdisponeringshensyn, jf. nedenfor, bør dispensasjon gis.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at dei dispensasjonane som vert gitt i denne saka vil kunne føre til eventuelle presedensverknadar. Dei oppgitte grunnane for å gje dispensasjon, meiner administrasjonen er spesielle forhold knytt til vurderinga.

Etter ei samla og konkret vurdering meiner administrasjonen at omsyna bak plankravet og byggjegrensa mot sjø ikkje vert skadelidande som følgje av at det vert gitt dispensasjon, og fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempane. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det er grunnlag for å gje dispensasjon til oppføring av tilbygg og garasje på eigedommen med heimel i pbl. § 19-2.

Vilkår for å gi dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 slår fast at «Det kan settes vilkår for dispensasjonen.»

Dersom det skal gje vilkår i samband med ein dispensasjon, må dette gjevast innanfor ramma av plan- og bygningslova sitt føremål, og innanfor føremålet med føresegna det vert dispensert ifrå. Vilkåret må stå i sakleg samanheng med løyvet, og ikkje vere urimeleg tyngande. Rekkjevidda av høve til å setje vilkår er det same som den alminnelige forvaltningsrettslige vilkårlæra, se prp. 32 s. 242. Det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, for eksempel slik at vilkår så langt som muleg kompenserer for ulemper og liknande ein dispensasjon kan føre til.

Administrasjonen finn at det kan gis dispensasjon frå plankravet med vilkår om at det vert ligg føre ein tinglyst rettighet for plassering av kyststi på eigedommen i samsvar med innsendt kart. Eit slikt vilkår har sakleg samanheng med dispensasjonen som vert gitt og vil ikkje vere urimeleg tyngande. Det er også klart at vilkåret sitt føremål og verknad, å skaffe allmenta betre tilgang til og ferdselsmuligheter langs sjøen ved etablering av ein kyststi, ligg innanfor plan- og bygningsloven sitt føremål, jf. § 2 andre ledd. Vidare vil vilkåret om ein tinglyst plassering av kyststi for allmenta vil kompensere for dei ulemper som dispensasjonen fører til.

Det er ein føresetnad at plasseringa av kyststien på bnr. 288 vert gjort i samråd med utarbeidinga av reguleringsplan med plassering av kyststi på naboeigedommen bnr. 28.

I samband med søknaden om dispensasjon er det også sendt inn kart over skissert plassering av biloppstillingsplassar for nausttomter som heng saman med tidlegare delingsvedtak for gnr. 137 bnr. 288. I dette vedtaket av Lindås formannskap den 18.09.1997, sak 158/97, vart det vart gjeve løyve til frådelling av tre nausttomter. Det vart då sett som vilkår for løyvet at «tomtene skal sikrast tinglyst vegrett og rett til biloppstillingsplass utanfor offentleg veg». For at biloppstillingsplassar ikkje skal kome i konflikt med verken dei tiltaka som det no er søkt om på gnr. 137 bnr. 288 eller plasseringa av kyststien på eigedommen, vert det sett som ei føresetnad for å gje dispensasjon at plassering av biloppstillingsplassar i samsvar med dette løyvet vert tinglyst. Eit slikt vilkår har sakleg samanheng med dispensasjonen som vert gitt og vil ikkje vere urimeleg tyngande. Slik. Det er også klart at vilkåret sitt føremål og verknad, at biloppstillingsplassane ikkje kjem i konflikt med kyststi eller omsøkte tiltak, ligg innanfor plan- og bygningsloven sitt føremål, jf. § 2 andre ledd.

Vilkåra må vere oppfylt før det eventuelt kan takast stilling til ein byggjesøknad.

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 etter dette at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet og byggjegrensa mot sjø i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tilbygg og garasje på følgjande vilkår:

- Dispensasjon vert gitt på vilkår om at det ligg føre ein tinglyst rettighet for plassering av kyststi på eigendommen i samsvar med innsendt kart.
- Dispensasjon vert gitt på vilkår om at nausttomter i samsvar med vedtak av formannskapet, sak 158/97, datert 18.09.97, vert sikra tinglyst rett til biloppstillingsplass i samsvar med løyvet.

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. § 27 bokstav b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknummer: 15/372.

Bortfall av løyve

Dersom tiltaket ikkje satt i gang seinast 3 år etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn 2 år. Dette gjeld tilsvarande for dispensasjon.

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
9.1.4	Dispensasjon frå plankrav	1	8.400,-
9.1.1	Dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø	1	8.400,-
	Totalt gebyr å betala		16.800,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato, jf. pbl. § 21-4 sjette ledd.

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 grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
Einingsleiar byggesak

Margit Rimeslåtten
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Per Thorgersen
Fylkesmannen i Hordaland

Alverneset 10 5916
Postboks 7310 5020

ISDALSTØ
Bergen