



Hans A. Bredholt
Nævdalen 96
5957 MYKING

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2714 - 15/30414

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
22.09.2015

Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 35/29 Nævdal

Administrativt vedtak. Saknr: 406/15

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av frittstående garasje på eigedom med eksisterande bustadhus. Bygd areal (BYA) for garasjen er opplyst til å vere 29,88 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon for bygging i LNF-område.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.07.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.07.2015 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Undertegnede søker herved om dispensasjon for å bygge en frittstående garasje på G.nr 35, B.nr 29 med adresse Nævdalen 96, 5957 Myking som erstatning for den som er revet.

(...)

Vedtak/uttale frå anna styresmakt

Det er gitt dispensasjon frå byggegrensa mot kommunal veg i vedtak frå eininga Teknisk drift, datert 07.07.2015:

(...)

Vedtak:

Teknisk drift, VVA, vil gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg – gbnr 35/29 Nævdal for oppsetting av garasje på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom tiltak og midt kommunal veg skal være minimum 13,5m.
- Ei føresetnad for dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg er at det vert gitt byggeløyve for garasje i LNF området.

(...)

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.

Tidlegare garasje på eigedomen

Det låg tidlegare ein garasje på eigedomen. Denne vart det søkt om å rive, og løyve vart gitt 30.03.2015. Ferdigattest for riving er datert 05.05.2015. Denne saka har sak nr. 15/845. Jf. foto innsendt i den saka ligg det klar planert del av denne eigedomen kor ein no søker om å føre opp ny garasje.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.05.2015.

Avstand til nabogrense er ikkje opplyst, men er målt til å vere ca. 8 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 13,5 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 07.07.2015 gjeve dispensasjon til plassering minimum 13,5 meter frå offentleg veg.

Det er søkt om planeringshøgde på eksisterande planert flate kor tidlegare garasje var plassert. Ut frå kartsystemet vårt ligg denne ca. på kote +93. Mønehøgde er ikkje opplyst, men denne ligg ut frå dei innsendte teikningane ca. 3,5 meter over planeringshøgda.

Tilkomst og avkjørsle

Eigedomen får ikkje endra avkjørsletilhøve.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassing.

Teikningar/snitt viser identisk garasje på ein annan eigedom. Plassering i høve terreng vil likevel vere tilnærma lik, då biletmateriale i sak nr 15/845 viser at grunnen kor garasjen skal plasserast er planert.

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.

Om estetiske kvalitetar opplyser tiltakshavar:

«(...) garasjen vi søker om å sette opp er (...) med valmtak slik at den står i stil med huset.»

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 rammes, 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.

Eigedomen ligg i LNF-område og omsynet bak føremålet er å unngå nedbygging og oppdeling av store, samanhengande areal med dyrka eller dyrkbar mark av høg kvalitet. Det er også meint å sikre at ein tek vare på landbrukseigedomar og sikre jordbruksareal og –ressursar.

På staden på eigedomen der garasjen er søkt plassert, har det inntil tidlegare i år vore plassert ein garasje som no er rive, og arealet er ikkje vist som dyrka mark, skog eller tilsvarande i www.naturbase.no, men som bebygd areal. Oppføring av garasjen vil difor ikkje føre til nedbygging av dyrka mark.

Dette er ein eksisterande eigedom på 2 035 m² med bustadhus, og tiltaket det er søkt om vil ikkje vere i strid med omsynet om å ta vare på landbrukseigedomar.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på punkt 5.6 i arealdelen av kommuneplanen:

«Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² 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 m². Etter utbygging bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng.»

Vi finn at tiltaket det er søkt om og eigedomen i denne samheng kjem innanfor alle tilrådingane i denne føresegna, og at føremonene er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen av kommuneplanen.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

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 ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.05.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Vilkår sett i vedtak om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg, frå eininga Teknisk drift, datert 07.07.2015, skal stettast.**
- 3. Det må seinast ved søknad om ferdigattest sendast inn dokumentasjon som syner kote for planeringshøgde og mønehøgde.**

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.: 15/2714

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 byggearbeidet 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

ending, 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 tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

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

- Avkøyrsløse til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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 x 500,-	Kr 500,-
9.1.3	Dispensasjon frå LNF for mindre tiltak på bygd eigedom mm.	1 x 2 900,-	Kr 2 900,-
10.3.1	Basisgebyr frittliggjande garasje under 70 m ²	1 x 6 000,-	Kr 6 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 9 400,-

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 grunnigjeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen

Mottakarar:

Mottakarar:

Hans A. Bredholt

Nævdalen 96

5957

MYKING