



Even Askeland
Mykingvegen 160
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/121 - 16/2682

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
01.02.2016

Dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av bustad - gbnr 213/63 Eikanger nedre

Administrativt vedtak. **Saknr: 064/16**
Tiltakshavar: Even Askeland
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen for oppføring av bustad på nyleg frådelt tomt.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskomplett dokumentasjon vart meldt til søkar , følgjande dokumentasjon vart etterspurd: Kommentar til nabomerknad Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 19.01.2016. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.01.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato .

Planstatus

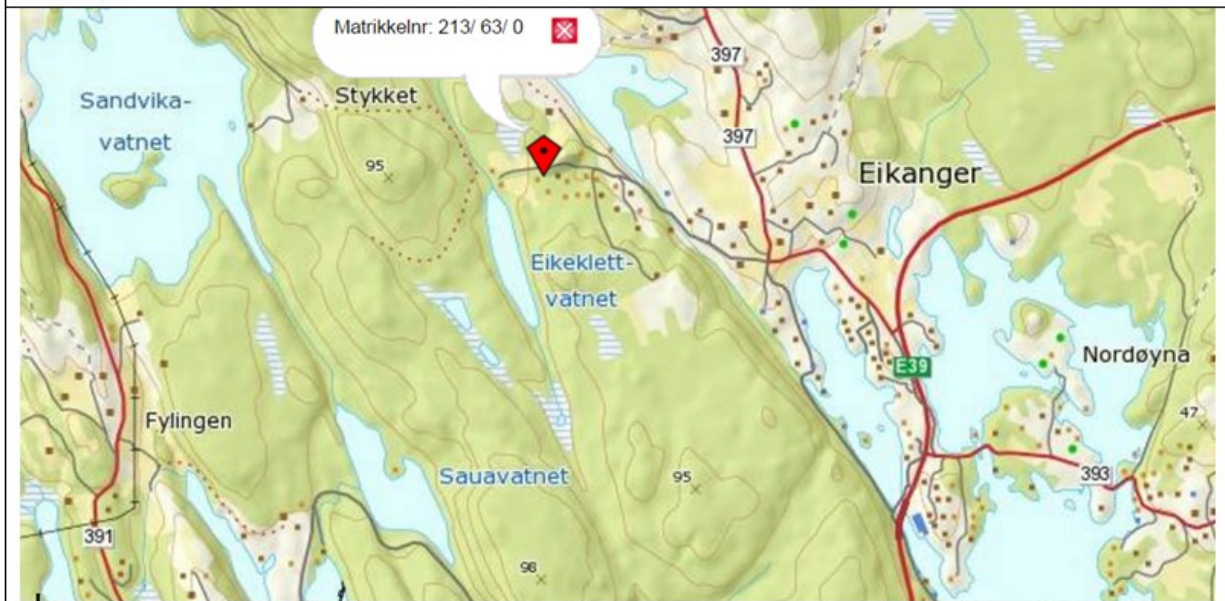
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbustader. Både i kommuneplanen og i den aktuelle bruken er området/eigedommane ei blanding av heilårsbustader, fritidsbustader, LNF og LNF-spreidd.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealbruken i kommuneplanen.



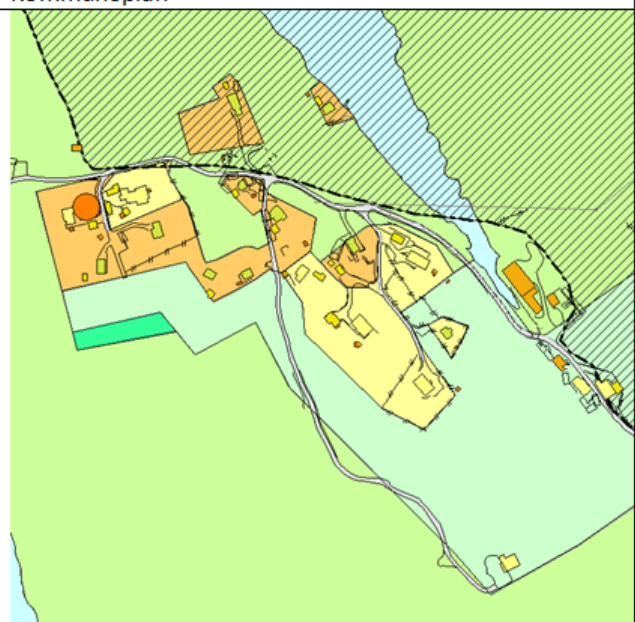
Oversikt



Situasjonsplan



Kommuneplan



Uttale frå anna styresmakt

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det kom inn merknad frå eigar av gbnr. 213/60 :

Dersom en ny bolig ikke vil være til sjenanse for vår eiendom har vi ingen innvendinger til dette.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 19.01.2016. Tiltakshavar opplyser at han kan ikkje sjå at det vil verta ulemper for naboeigedommen.

Plassering, bygningstype, -form og storleik

Plassering av tiltaket er vist som illustrasjon i situasjonsplan datert 14.09.2015. Det er ikkje levert teikningar eller opplyst noko om bygningstype og tomteutnytting. Naboar skal difor varslast i samband med byggesøknad.

Vatn og avløp (VA)

I delingssaka er det opplyst at eigedommen skal knytast til kommunalt leidningsnett via privat leidningsnett, som er under opparbeiding. Rett til tilkopling er ikkje dokumentert.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedommen får tilkomst til offentlig veg via privat veg i.
Avkjørsle til kommuneveg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 12.06.2015
Rett til bruk av privat brev er ikkje dokumentert.

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)

Det er gjort delingsvedtak der føresetnaden er at det skal oppførast bustad, men dispensasjon frå arealbruken var ikkje teke med i delingssaka.

Det bør stillast vilkår om at nybygget skal tilpassast eksisterande bustader i området, og avgrensa tomteutnytting gjennom å setta same vilkår som i *kommuneplan for Lindås 2011-2023* under spreidd bustadbygging i LNF:

5.13 Nye bustader skal vere einebustader med ei buening. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m² bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

5.14 Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter ubygging skal det vere att eit minste uteoppholdsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tomta ligg mellom to bustader i eit område med blanda arealføremål og blanda bygningsmasse(bruk) og at det var intensjonen med delingsløyvet at det skulle byggast bustad på tomta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen.

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 arealføremålet i kommuneplanen for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Det skal byggast einebustad på tomta.
2. Bustaden skal tilpassast eksisterande bygningar i nærområdet.
3. Bygging på tomta skal gjennomførast med same vilkår som for bygging i LNF-spreidd, jf kommuneplan 2011 – 2023, pkt 5.13 og 5.14.
4. Rett til tilknytning til privat og offentleg VA-nett skal dokumenterast før bygging kan tillatast.
5. Rett til bruk av privat veg skal dokumenterast før bygging kan tillatast.

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til **saknr.: 16/121**

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 dispensasjonsløyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen

Mottakarar:

Even Askeland

Mykingvegen 160

5913

EIKANGERVÅG