



Majo Eigedom AS  
Lindåsvegen 154  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/328 - 16/10785

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

Dato:  
21.04.2016

## Løyve til oppføring av garasje med takterrasse gbnr 134/434 Hilland

### Administrativt vedtak. Saknr: 210/16

**Tiltakshavar:** Jørn Helgesen  
**Ansvarleg søkjar:** Majo Eigedom As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:  
Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med takterrasse med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 37 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 41 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 42,2%-BRA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, området er frå før planert og brukt til parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå grad av utnytting gjeve i gjeldande reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteke 27.01.16 og supplert 23.02.16.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar per telefon 03.02.16. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 23.02.16.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.02.16 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Hilland Sør /planid.: 1263-06022003 er definert som bustadføremaal.  
Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BRA.

### Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå grad av utnytting i gjeldande reguleringsplan. Det er søkt dispensasjon, datert 23.01.16, med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon frå krav om utnytting i gjeldende plan i forbindelse med søknad om oppføring av garasje som tilbygg til bustad.

Begrunnelse for søknad:

Eiendommen ligger i ett område som i stor grad er utbygd med tomannsboliger, og med en reguleringsplan fra 2001 revidert i 2003 med tu på 25%, noe som er svært lavt i tettbygd strøk etter dagens standard.

Slik vi ser området utbygd i dag, er det utvilsomt innvilget dispensasjoner på flere eiendommer rundt bnr 434

Vedlagte situasjonskisse viser hvordan garasjen er tenkt plassert, og att det er tilstrekkelig med parkering/ snuareal, og brukbart uteareal igjen på eiendommen.

Garasje er tenkt bygd i 1 etasje med terrasse oppå, som har forbindelse med terrasse på terreng i 2dre etg. Når tiltaket blir utført på denne måten er ikkje flatt tak skjemmende, men blir en naturlig del av eksisterende bolig. Garasjen vil berre oppta det arealet som i dag blir brukt til overflateparkering, og uteopphaldsarealet vil bli vesentlig bedre med terrasse oppå. I tillegg vil denne løsningen ikke forverre solforhold til naboeiendommen.

Vi mener att i denne saken er fordelene med å innvilge dispensasjon, klart større enn ulempene.

#### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn att 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 ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.01.16. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere høvevis 1,42 meter til gbnr. 134/400 og 3,48 meter til gbnr. 134/4.

Eigar av gbnr. 134/400 har i dokument datert 17.2.16 samtykka til att tiltaket kan plasserast 1,4 meter frå nabogrensa.

Eigar av gbnr. 134/4 har i dokument datert 23.02.16 samtykka til att tiltaket kan plasserast 3 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert i samsvar med regulert byggegrense mot veg.

#### Vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

#### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

#### Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av tiltaket. Tiltaket plasserast på ferdig planert areal.

### 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.

### Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 ulempe, 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søker si vurdering. Garasje vert førd opp på areal som per i dag er nytta til garasje, medan det er valt ei løysing med flatt tak på garasjen nytta til terrasse. Tiltaket gjev ein fleirbruk av arealet og sikrar eigedomen meir uteopphaldsareal.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå grad av utnytting i gjeldande reguleringsplan.

### Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, og i samsvar med naboerklæring frå gbnr. 134/400 og frå gbnr.314/4.

### Visuelle kvalitetar

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

## **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå grad av utnytting i § 3.3 i reguleringsplan Hilland sør, for oppføring av garasje med takterrasse.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a jf. § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av garasje med takterrasse på eigedom gbnr. 134/434 på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.01.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

**Kommunen tek gjennomføringsplan og erkæring om ansvarsrett til etterretning.**

#### 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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.: 16/328**

#### Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for

forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. 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 søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Jørn Helgesen

Leitet 43

5911

ALVERSUND

**Mottakarar:**

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154

5914

ISDALSTØ