

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
058/16	Plan- og miljøutvalet	PS	25.05.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	15/3913

Klage på avslag på søknad om oppføring av garasje - gbnr 12/47 Veland

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 12/47 Veland - garasje
Opplysningar om tiltakets ytre rammer
Søknad om dispensasjon
Nabovarsel
Situasjonsplan
Teikningar
Søknad om ansvarsrett, gjennomføringsplan og eigenerklæring
Erklæring og kart
Søknad om dispensasjon - gbnr 12/47 Veland - garasje
Etterspurd tilleggsinformasjon - gbnr 12/47 Veland
Tilleggsinformasjon
Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 12/47 Veland
Melding om vedtak i Plan- og miljøutvalget - gbnr 12/47 Veland
Klage på vedtak om løyve til oppføring av garasje - gbnr 12/47 Veland

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert 16.03.16 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 058/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 16.03.16 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Klage på vedtak om avslag på søknad om løyve til oppføring av garasje skal handsamast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutval stadfestar vedtak med saknr. 032/16, datert 16.03.16, skal klagen sendast til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Dersom Plan- og miljøutval tek klagen til følgje, vil administrasjonen handsame byggeløyve med dei naudsynte dispensasjonar.

Bakgrunn

Saka gjeldt søknad om oppføring av garasje med bygd areal (BYA) ca. 60 m².

Utnyttingsgrad er opplyst til 39 % BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadføremål. Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanens arealdel punkt 1.1.

Eigedomen er allereie bebygd med garasje og uthus, men søkar har opplyst at desse bygga tilhøyrrer gbnr. 12/38. Søker har opplyst om at «det er svært uryddige grenselinjer i området, noe som nå også vil bli forsøkt endret.» Det er ikkje søkt om justering av grenselinjer i innsendt søknad.

Det vart gjeve avslag på søknaden i vedtak i Plan- og miljøutvalet den 16.03.2016.

Ansvarleg søkjar har sendt inn klage på avslaget i brev motteke 22.april 2016.

Klagen er sendt inn etter at klagefristen på 3 veker er gått ut. Klagar har vist til personlege forhold hjå tiltakshavar som førte til at klagen ikkje vart sett fram innan fristen. Administrasjonen meiner det er forhold i denne saka som gjer at parten ikkje kan lastast for å ha oversitta fristen, og at endring av vedtaket i denne saka ikkje vil føre til skade eller ulempe for andre, jf. forvaltningslova § 31. Administrasjonen si vurdering er at det er grunnlag for å gje oppreisning for oversitta klagefrist og realitetshandsame klagen.

Klage

Stortinget har ved fleire høve understreka at plan- og bygningslova, skal vere ein «jalous» (blant anna i Innst. 270 L (2013–2014)), noko vi meiner byggjesaksavdelinga i Lindås kommune ikkje etterkjem med grunngjevinga si av dette avslaget.

Vi har, i desse punkta, summert opp våre grunngjevnader for at dette prosjektet bør kunne realiserast i samsvar med søknad om løyve til tiltak datert 17.11.2015 med supplerende opplysninger 06.01.2016:

- Ingen naboer har kommt med innvendinger til prosjektet
- Grunneigar av gbnr 12/51 har skrevet under ein egen erklæring for løyve til å bruke hans eigedom til inn og utkjørsel av garasje som vist i søknad
- Garasjen sin plassering tar svært lite/ingen utsikt fra naboer
- Naboer som er direkte berørt ift tomtengrensar seier seg enig i en justering av grensene
- Omtalt eksisterende garasje tilhører gbnr 12/38
- Garasjen er plassert på et areal av tomten som ellers ikkje ville blitt utnytta til anna formål. Ergo minker ikke uteoppholdsareal i så måte.

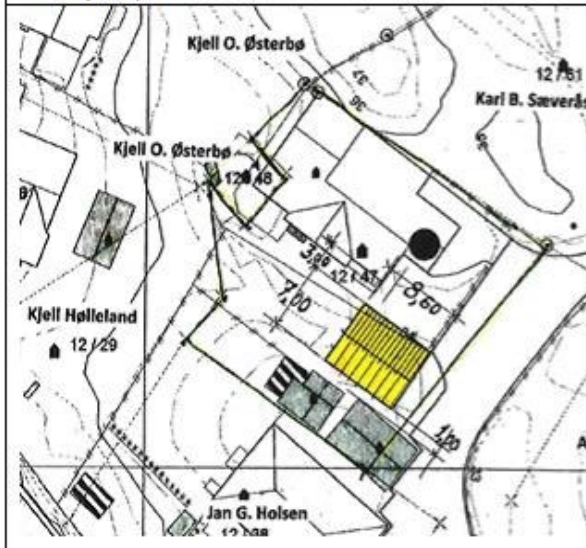
- Ingen siktsoner på nærliggende veier vil bli påvirket av oppføringen

Kart og foto

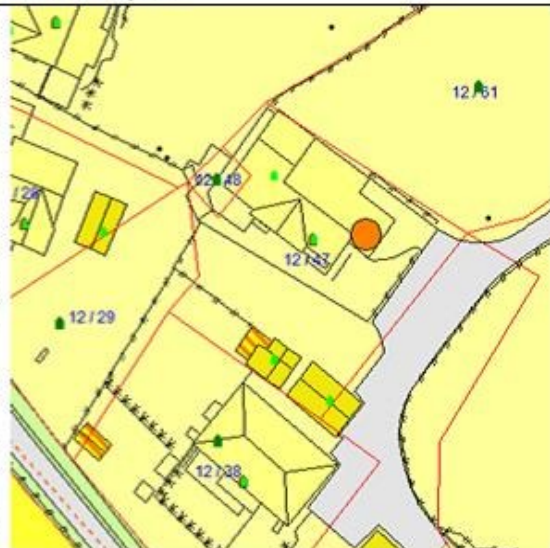
Oversiktskart



Situasjonsplan



Kommuneplan



Skråfoto



Vurdering

I vedtaket var vurderinga:

«Fordelar

Søkar har opplyst at arealet der garasja er plassert ikkje har nytteverdi som uteoppholdsareal.

Naboar har tilsynelatande ikkje innvendingar til tiltaket.

Stimulere til at eigarar skal få størst mogleg grad av råderett over eigedomane sine.

Ulemper

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel når det gjeld utnytting.

Utnyttinga på eigedomene er svært høg. Søkar har opplyst om ei framtidig utnytting på 39 %, men det går ikkje fram om eksisterande garasje og uthus er teke med i berekninga.

Godkjenning av søknaden kan medføre ein uheldig presedens for framtidig utnytting av eigedomar i kommunen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltakshaver innanfor visse rammer skal ha råderett over eigen eigedom. Forutsetninga må være at gjeldande regelverk ikkje blir vesentleg tilsidesatt. I dette tilfellet vurderast det slik at kommuneplanen i vesentleg grad vert tilsidesatt ved å gje rom for tiltaket. Vi viser då til at eigedomene vil få ei utnytting i BYA som er dobbelt så stor som det kommuneplanen legg til rette for.

I søknaden er det opplyst av søkar at «det er svært uryddige grenselinjer i området, noe som nå også vil bli forsøkt endret.» Det er ikkje søkt om endring av grenselinjer, og det er såleis ikkje mogleg å vurdere søknaden ut frå eventuelle framtidige endringar. Som det går fram av å studere vedlagt situasjonsplan, kommuneplan og skråfoto er det lett å sjå at eigdomsgrensene ikkje går overeins med dei reelle grensene som vert nytta på staden. Tidlegare omtala eksisterande garasje er tydeleg knytt opp mot naboeigedomene slik det er sagt av søkar. Når ein skal handsame søknaden må ein likevel forholde seg til dei faktiske grensene som ligg føre uavhengig av den reelle bruken.

Det oppmodas difor om at grenselinjene vert justert og at ein i forlenginga av dette forsøker å tilpasse eigedomane slik at ein får ei meir hensiktsmessig tomteutnytting. Dette kan i neste runde gjere det mogleg å søke om oppføring av garasje dersom ein legg til rette for det når ein teiknar opp nye grenser. Når det gjeld krav til dette vert det vist til i kommuneplanen § 2.14.

Ein kan vidare argumentere for at arealet der ny garasje er søkt ikkje er den primære delen av utearealet på eigedomen, men det ein òg ser av skråfoto er at bygningsmassen opptek ein svært stor del av eigedomen. Ei ytterlegare auke i bygningsmasse synast å redusere kvaliteten på dei allereie begrensa uteareala ytterlegare.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kommuneplanen ikkje er tilstades og at søknad på bakgrunn av dette vert avslått.»

Vurderinga i vedtaket vert lagt til grunn i handsaminga av klagen.

I søknaden er det opplyst av søkar at «*det er svært uryddige grenselinjer i området, noe som nå også vil bli forsøkt endret.*» Det er ikkje søkt om endring av grenselinjer, og det er såleis ikkje mogleg å vurdere søknaden ut frå eventuelle framtidige endringar. Som det går fram av å studere vedlagt situasjonsplan, kommuneplan og skråfoto er det lett å sjå at eigedomsgrensene ikkje går overeins med dei reelle grensene som vert nytta på staden. Tidlegare omtala eksisterande garasje er tydeleg knytt opp mot naboeigedomen slik det er sagt av søkar.

Når ein skal handsame søknaden må ein likevel forholde seg til dei faktiske grensene som ligg føre uavhengig av den reelle bruken. Det oppmodas difor om at grenselinjene vert justert og at ein i forlenginga av dette forsøker å tilpasse eigedomane slik at ein får ei meir hensiktsmessig tomteutnytting. Dette kan i neste runde gjere det mogleg å søke om oppføring av garasje dersom ein legg til rette for det når ein teiknar opp nye grenser. Når det gjeld krav til dette vert det vist til i kommuneplanen § 2.14.

Ein kan vidare argumentere for at arealet der ny garasje er søkt ikkje er den primære delen av utearealet på eigedomen, men det ein òg ser av skråfoto er at bygningsmassen opptek ein svært stor del av eigedomen. Ei ytterlegare auke i bygningsmasse synast å redusere kvaliteten på dei allereie begrensa uteareala ytterlegare.

Ein gjennomgang av klagen syner at det:

A Ikkje er sett fram nye momenter i saka utover det som allereie er opplyst i søknad.

B Argumenta i klagen for at tiltaket bør godkjennast er allereie vurdert av sakshandsamar i det opprinnelige vedtaket med den konklusjonen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje var tilstades.

Konklusjon

Klagen gir ikkje grunnlag for endra vurdering av vedtaket då det ikkje har kome fram nye opplysningar i saka. Det visast difor til vurderinga som vart gjort i forbindelse med handsaming av søknad om dispensasjon.

Klagen vert ikkje teken til følgje.

