

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
093/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	16/630

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse og søknad om løyve til oppføring av garasje - gbnr 137/733 Alver.

Vedlegg:

Klage på vedtak - Avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse og søknad om løyve til oppføring av garasje - gbnr 137-733
Klage på vedtak - avslag på dispensasjon og oppføring av garasje gbnr 137-733
Utsatt klagefrist - gbnr 137733 Alver.
Avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse og søknad om løyve til oppføring av garasje - gbnr 137/733
D-1 Situasjonsplan - kart
E-1 - E-2 Byggesøknadstegninger
Kart 137.733
Reguleringskart 137.733
Oversiktsfoto

**Lindås kommune sitt vedtak datert 29.04.2016 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følgje.
Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreinga og vurderinga.**

Plan- og miljøutvalet - 093/16

PM - behandling:

Framlegg frå Andreas Dyngen-Frp:

Saka blir utsett. Plan- og miljøutvalet ber om svar på følgande: Kor langt frå er garasjens fasadevegg innanfor byggegrense mot vei? Ber og om ein snitt-teikning på teikning 101 som viser byggegrense.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Saka blir utsett. Plan- og miljøutvalet ber om svar på følgande: Kor langt frå er garasjens fasadevegg innanfor byggegrense mot vei? Ber og om ein snitt-teikning på teikning 101 som viser byggegrense.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming:

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom utvalet ikkje tek klagen til følge, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Saka gjeldt:

Saka gjeld søknad om oppføring garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 103 m² og bygd areal (BYA) er om lag 70 m². Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse i reguleringsplan.

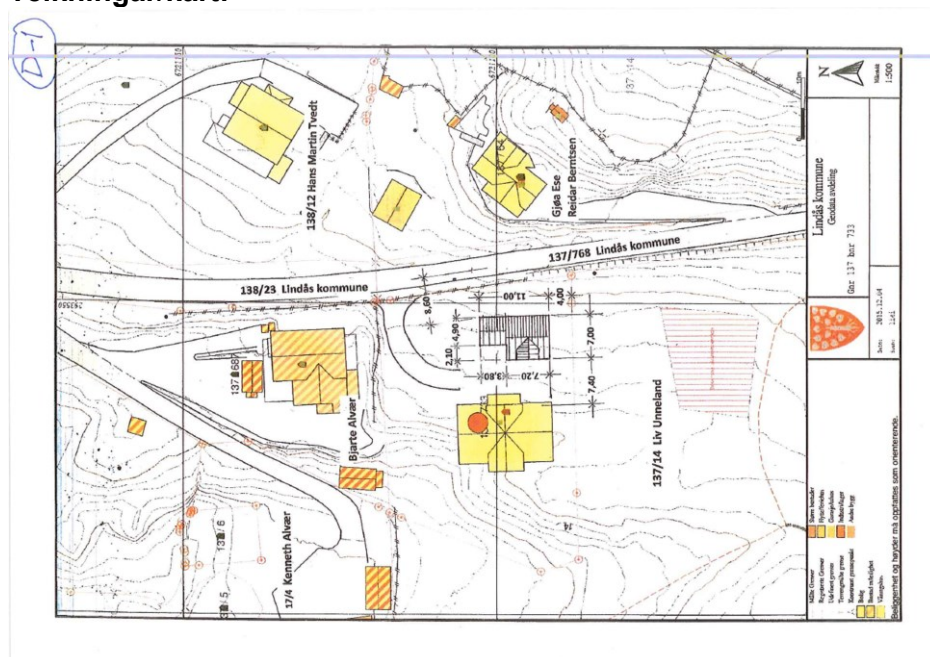
Eigedommen ligg i regulert område innafør det som i reguleringsplanen for Tveiten gnr 138 bnr 11 med planid 1263-22112006, er avsett til byggjeområde for frittliggjande småhusbusetnad.

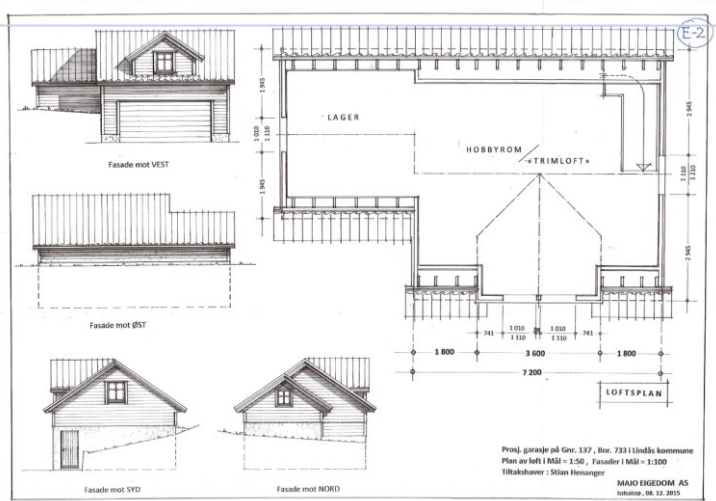
Det vart gjeve avslag på søknaden i vedtak datert 29.04.2016.

Etter møtet på rådhuset 20.05.2016, vart det gjeve utsett klagefrist.

Det er sendt inn klage i brev datert 03.06.2016 frå Majo Eigedom AS på vegne av tiltakshavar, Gunhild Alver og Stian Henanger.

Teikningar/kart:





Klage:

Vi må langt på veg si oss enig i saksbehandlers vurderinger i forhold til trafikksituasjonen og sikkerheten på Kyrkjevegen, og forstår at dette må tas hensyn til.

Imidlertid er dette den beste plasseringen for garasje på denne eiendommen, og faktisk er det slik at denne plasseringen øker tryggheten for personer som oppholder seg på vår eiendom, da den etter vårt syn skaper en buffersone mellom Kyrkjevegen og vår eiendom på

grunn av den store høydeforskjellen. I tillegg vil en garasje med en annen plassering komme i enden av en allerede bratt tilkomst, og vil umuliggjøre en utnyttelse av eiendommen sør for vår eiendom, som må ha samme avkjørsel til Kyrkjevegen. Vi er klar over at denne eiendommen er båndlagt i dag, men ønsker likevel at det skal være mulig en gang å få dette endret.

Tiltakshaver har også vært i samtaler med utbygger, som har uttalt at plassering av garasje slik den er omsøkt ikke er et problem dersom vegen med forstøtningsmur bygges først.

Vi har under behandlingen av denne saken levert tilleggsdokumentasjon som viser ganske nøyaktig hvordan forholdet mellom Kyrkjevegen og vår eiendom blir, og mener at det er fullt mulig å gjøre denne vurderingen på dette grunnlag, og at det ikke er nødvendig å vente med avgjørelse. Vi er også klar over at et dispensasjonsvedtak har begrensning på tre år, og må deretter søkes på nytt.

Vi ønsker likevel at administrasjonen omgjør vedtak, og innvilger dispensasjon, og er samtidig enig i at det stilles rekkefølgekrav om at «utviding av Kyrkjevegen med nødvendige terrengmurer og infrastruktur må vera ferdigstilt før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av garasje»

Visuelle kvaliteter: Saksbehandler har vurdert at garasjen går over 2 etasjer og har ark, og vurderer størrelse og estetisk uttrykk som at det i liten grad samsvarer med byggets oppgitte funksjon.

Tiltakshaver har av forskjellige årsaker behov for stort areal, og verken beliggenheten mot den høge skjæringen eller utnyttelsen av tomten går imot dette. Arken var tegnet på for nettopp å gjøre fasaden mer tilpasset huset, selv om arealet bak kun er ment til oppbevaring. Vi synes faktisk at estetisk uttrykk samsvarer godt med både eksisterende bebyggelse i området og terrenget. Når det er sagt, er det fullt mulig å fjerne ark, uten at dette vil ha innvirkning på bruken. Tiltakshavere og tiltakshavers familie driver både bensinstasjon og gården rundt, og har i den forbindelse behov for å oppbevare forskjellig utstyr i tillegg til det som normalt er behovet til en enkelt husholdning. Grunnen til dette er at gårdens ordinære driftsbygning er uegnet og i tillegg utrygg for oppbevaring av kostbart utstyr. Vi har av den grunn valgt å beholde tegninger som omsøkt, og kan godta at ark blir fjernet dersom dette er i strid med PLB § 29-2, selv om vår oppfatning er at bygget både i seg selv og dets funksjon ikke er i strid med loven, da basert på tilleggsopplysninger i som fremkommer her.

Vi ber til slutt administrasjonen om å omgjøre vedtak om avslag og innvilge dispensasjon med nødvendige rekkefølgekrav.

Stian Henanger

Tiltakshaver



Magnus Helgesen

for ansvarleg søker



Det vert vist til fullstendig klageskriv.

Vurdering:

Dispensasjon frå byggjegrænse mot veg i reguleringsplanen:

Omsøkte tiltak skal plasserast i strid med regulert byggjegrænse langs Kyrkjevegen. Minste avstand til midt veg er opplyst til 8,6 meter. Kyrkjevegen er tilkomstveg til bustadane innanfor reguleringsplanen for Tveiten og for reguleringsplanen for garveritomta, som opnar for ei relativt omfattande utbygging i området. I begge reguleringsplanane er det sett rekkjefølgjekrav knytt til utbetring av den kommunale vegen, Kyrkjevegen.

I punkt 1.4.1 i føresegnene til reguleringsplanen for Tveiten gbnr 138 bnr 11 står det følgjande: «Kyrkjevegen, frå krysset ved Alversund skule til planområdet, skal opparbeidast med fortau før bruksløyve kan gjevast.»

Medan det i punkt 2.3.4 i føresegnene til reguleringsplanen for Tveiten garveritomta gbnr 138/21 m. fl. står: «Vegen ned til tomta skal verta utbetra og det skal byggjast fortau langs

Kyrkjevegen frå kryss ved Alversund kyrkjelydshus til planområdet før betongarbeidet for bustadane kan starta.»

Arbeidet med utbetring av Kyrkjevegen er ikkje sett i gang på noverande tidspunkt. I klagen er det vist til at det under planlegging av garasjen er gjort vurderingar med omsyn til framtidige utviding av Kyrkjevegen, samt at omsøkte plassering er den beste plasseringa med omsyn til utnytting av eigen eigedom. I klagen går det og fram at det kan settast vilkår for ein eventuell dispensasjon.

I vedtaket var vurderinga:

«Kyrkjevegen er smal og bratt og ligg i krevjande terreng. Den godkjende utbyggjinga av nye bustadområde vil generera monaleg større trafikk i området og setja større krav til trafikktryggleik. Det vil vera viktig å sikra tilstrekkeleg areal langs vegen slik at utbetringa av vegen kan skje i samsvar med godkjend reguleringsplan og drift og vedlikehald av vegen ikkje vert vanskeleggjort. Den regulerte vegen og byggjegrensa skal ivareta desse omsyna. Omsøkte tiltak, vil slik administrasjonen ser det, kunne vanskeleggjera ei gjennomføring av planen når det gjeld utbetring av Kyrkjevegen. Inntil vegen er etablert i samsvar med godkjend reguleringsplan og rekkjefølgjekrava er stetta, vurderer administrasjonen at det vil vera svært uheldig å tillata utbygging i strid med den regulerte byggjegrensa.»

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at oppføring av omsøkte garasje vil setja omsynet bak byggjegrensa vesentleg til side. På bakgrunn at dette er ikkje vilkåret for å gje dispensasjon stetta, jf. pbl § 19-2.»

Administrasjonen legg denne vurderinga til grunn ved handsaming av klagen.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2 at *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

I reguleringsplanen er det lagt inn ei byggegrense mot dei tilgrensande areala langs Kyrkjevegen, for å sikra at det er tilstrekkeleg areal når ein skal starte med utbetring av vegen og bygging av fortau. Omsynet bak planen er å sikra forsvarleg og trafikkisikker tilkomst til den utbygginga som skal skje på garveritomta, samt for dei øvrige brukarane av Kyrkjevegen.

Dersom det vert gjeve dispensasjon til oppføring av garasje plassert i strid med den regulerte byggegrensa, vil det kunne få uheldige konsekvensar for utbetningsarbeidet med vegen slik administrasjonen ser det.

I denne saka er det søkt om å føra opp ein forholdsvis stor garasje, med bygd areal på 70 m² og bruksareal på 103 m². Administrasjonen si vurdering er at ein vil ha muligheit til å føre opp ein garasje av ein mindre storleik utanfor byggegrensa på eigedommen.

På bakgrunn av vurderinga over kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre grunnar som tilseier at det bør gjevast dispensasjon til oppføring av garasje.

Visuelle kvalitetar, jf. pbl § 29-2:

Det følgjer av pbl § 29-2 at *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens1 skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

Klagar viser til at dei av ulike årsaker har trong for ein stor garasje, og at arken var tatt med for å gjere garasjen meir tilpassa huset. Klagar er ikkje samd i administrasjonen sin vurdering av visuelle kvalitetar, men skriv at arken kan takast bort dersom den er vurdert til og vera i

strid med pbl § 29-2.

I vedtaket var vurderinga:

«Omsøkte garasje går over 2 etasjar og har ark. Garasjen består av eit hovudbygg med eit tilbygg i lengderetninga mot nord. Bebygd areal er om lag 70 m² og samla bruksareal er oppgitt til 103 m². Det er innvendig trapp mellom etasjane. Bruken av arealet i 1. etasje er oppgitt til garasje og i 2. etasje til lager/hobbyrom/trimloft.

Etter administrasjonen sitt syn har ikkje omsøkte garasje eit estetisk uttrykk som samsvarar med pbl § 29-2. Garasjen har ein storleik og utforming som i lita grad samsvarar med bygget sin oppgitte funksjon. Dette gjeld både det store volumet på bygget og forma på bygget med hovudbygg, tilbygg og ark. Visuelt sett framstår ikkje bygget som ein garasje. Det same gjeld oppgitt bruksføremål for delar av bygget.»

Vurderinga vert lagt til grunn ved handsaming av klagen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet til drift av bensinstasjon er relevant for oppføring av ein garasje til bustadeigedommen.

I vurdering av visuelle kvalitetar er det eit moment at tiltak skal ha ei utforming ut i frå bygget sin objektive bruk. Administrasjonen meiner at ark på garasje er eit framandelement, og har praksis for at ark på garasjar ikkje vert godkjent.

Etter dette kan ikkje administrasjonen sjå at det kjem fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vil administrasjonen tilrå at det vert sett vilkår om at arken på garasjen vert fjerna og at det må sendast inn reviderte teikningar som syner dette.