



Kaland Trelast AS
Keilevegen 45
5953 FONNES

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/1578 - 16/22106

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik

EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:

19.08.2016

Avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av garasje gbnr 24/50 Kløve

Administrativt vedtak. Saknr: 410/16

Tiltakshavar: Geir Egil Eide
Ansvarleg søkjar: Kaland Trelast AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan etter plan- og bygningslova (pbl.) §19-2

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 67 m² og bygd areal (BYA) ca. 73 m².

Søknaden omfattar berre søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.05.16.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kløvebustadfelt/id. 1263-21031975 er definert som bustad føremål.

I føresegn til gjeldande reguleringsplan § 14 er det opna opp for at det kan førast opp garasje i ei høgd med største grunnflate på 25 m².

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 14 i gjeldande reguleringsføresegn.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Det er søkt dispensasjon med slik grunnlegging:

Det søkes herved om disp. fra reguleringsbestemmelsene for byggeområde på Kløve i Lindås Kommune. I bestemmelsene er det oppgitt at garasje skal oppføres med største grunnflate på 25m². Det søkes her dispensasjon om å oppføre en garasje med Buksareal 66.7 m² og bebyggt areal 73 m² (se vedlagte tegninger).

Pr. i dag står det en mindre garasje på eiendommen som er oppført for en god del år siden.

Grunnen for at det her søkes om oppføring av ny garasje som er større og høyere enn eksisterende er at tiltakshaver har større kjøretøy som skal settes under tak, selvfølgelig for å minske vedlikehold og verditap på kjøretøyet.

Plassering av garasje og avstand til vei og nærmeste nabogrense fremkommer i vedlagt situasjonskart. Når det gjelder sjenanse for nærmeste eiendommer vil dette ikke utgjøre begrensninger med tanke på utsikt og solforhold.

I Situasjonskart er det prosjektert plassering av eventuelt nytt bolighus med parkering.

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 ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan dagsett 11.05.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3 meter. Synt plassering krev at det vert innhenta naboerklæring frå eigar av gbnr. 24/13 for plassering av tiltak nærare grense enn 4 meter.

Kommunen kan ikkje godkjenne plassering nærare grense etter plan- og bygningslova § 29-4 (3) bokstav b, jf. byggt teknisk forskrift § 6-4 som set ei øvre grense på maks 50 m² BYA og BRA.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan. Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 22 meter.

Det er opplyst planeringshøgde på kote 42. Det er i søknad ikkje opplyst mønehøgde og heller ikkje gesimshøgde på lanlagt garasje. Takvinkel er opplyst til 22°.

HISTORIKK

Det er i vår sak 13/2380 den 03.10.13 gjeve RA for oppføring av einebustad på eigeidomen, det er vidare 03.10.13 gjeve igangsettingsløyve for opparbeiding av avkøyrsløp til eigeidomen.

Tiltakshavar har i e-post datert 28.03.14 (registrert på vår sak 14/2739) avlyst bygging av godkjente tiltak i sak 12/2380.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av garasje samt intern køyreveg. Teikningar/snitt viser ikkje eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemper, 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for oppføring av garasje nr. 2 på eigedomen.

Eigedomen kjem ikkje inn under plan- og bygningslova med forskrift sin definisjon av bebygd eigedom, då det ikkje er ført opp bustadhus på eigedomen.

Søknad om dispensasjon er grunngeven med at tiltakshavar har behov for ei garasje som er høgare og større enn den eksisterande garasjen for å få plass til større køyretøy samt redusere vedlikehald av desse. Vidare er det argumentert med at garasje ikkje vil vere til sjenanse for naboar med omsyn til sol- og lystilhøve.

Det er i søknad ikkje fremsett fordelar som veg opp for at bestemmelsar i gjeldande reguleringsplan vert sett til side. Reguleringsplanen opnar opp for at det på bustadeigedomane i planområdet i tillegg til bustadhus, kan førast opp garasje i ei høgd med største grunnflate på 25 m². Garasjen det vert søkt om dispensasjon for å føre har opplyst bruksareal på om lag 67 m², dette er meir enn ei dobling av det planen opnar for i tillegg til at det frå før er ført opp ei garasje på eigedomen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det vil vere uheldig å tillate oppføring av garasje på ein regulert bustadeigedom utan at det er ført opp bustad på eigedomen. Vidare vil tiltaket vere vesentleg i strid med gjeldande reguleringsplan då det frå før er oppført ei garasje på eigedomen og det no vert søkt om garasje nr. 2 som er meir enn dobbelt så stor som det planen opnar for. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Kløvestadfelt/id. 1263-21031975 § 14 ikkje er oppfylt.

Til orientering

Garasjeplassering synt på innsendt situasjonsplan, med 3 meter til grense mot eigedom gbnr. 24/13, krev at det vert gjeve naboerklæring, eller at det vert søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av garasje nærare grense enn 4 meter. Storleik på omsøkt garasje gjer at den ikkje kjem inn under pbl § 29-4 (3) bokstav b, jf. byggt teknisk forskrift § 6-4.

Vi gjer merksam på at søknad om løyve til oppføring av tiltak krev at det vert levert terrengsnitt som syner eksisterande og framtidig terreng i høve tiltaket samt avstand frå tiltaket til eigedomsgrense. Vidare må det på situasjonsplan påførast minste avstand frå planlagt garasje til eksisterande garasje på eigedomen, dette for kommunen si kontroll av plassering. Det må i søknad opplysast om mønehøgde og gesimshøgde på tiltaket. Det må søkjast om avkøyingssløyve til kommunal veg.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden er tilstrekkeleg opplyst til at kommunen kan ta stilling til den. Søknaden kom inn 11.05.16 og frist for handsaming av dispensasjonssøknaden var 03.08.16.

Kommunen har oversittet lovbestemt sakshandsamingsfrist i saka med 2 påbegynte veker. Det vert gjeve 50 % gebyrreduksjon jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 7-6.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Kløvestadfelt/id. 1263-21031975 § 14 for oppføring av garasje på eigedom gbnr. 24/50.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/1578

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Geir Egil Eide

Svindalsvegen

5913

EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Kaland Trelast AS

Keilevegen 45

5953

FONNES