



Stian Wergeland  
Ørnetua 21  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/3904 - 17/9927

Saksbehandlar:  
Per Sveinar Morsund  
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:  
03.04.2017

## Dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 102/130 Vabø

**Administrativt vedtak. Saknr: 147/17**

**Tiltakshavar:** Stian Wergeland

**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### Tiltak

Saka gjeld søknad dispensasjon for oppføring av garasje med bygd areal (BYA) ca. 59 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 27,5 % BYA etter at tiltaket er utført

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner og plankart

Det vert elles vist til søknad motteken 15.12.16 og supplert 02.01.17, 24.03.17, 27.03.17 og 03.04.17.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til Stian Wergeland ved brev av 27.12.16, 27.02.17 og 30.03.17, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Nytt kartutsnitt som syner eigedomsgrenser og avstand frå planlagt garasje til desse, de kan nytte vedlagd kart.
2. Det må opplysast om takvinkel på den planlagde garasjen.
3. Det må opplysast om kva grad av utnytting eigedomen får som følgje av planlagt tiltak. Det er i søknad om dispensasjon berre opplyst om at de søkjer om dispensasjon frå grad av utnytting på 25 %-BYA, de har ikkje opplyst om kva grad av utnytting eigedomen får som følgje av planlagt tiltak.
4. Søknaden må signerast av heimelshavar/tiltakshavar.
5. Det er ikkje opplyst kva naboar er varsla om, blanketten - gjenpart av nabovarsel skal leververast til kommunen.



Etter kva vi kan sjå er det kun søkt om dispensasjon for grad av utnytting. Av situasjonsplanen går det fram at tenkt plassering av garasje er utanfor byggegrense i reguleringsplan. Skissert plassering vil difor kreve dispensasjon for plassering utanfor byggegrense.

Vi ber difor om attendemelding på om du også ynskjer å søke om dispensasjon for oppføring av garasje i strid med byggegrense. Av nabovarselet går det fram at naboar er orientert om plassering så det vil ikkje være krav om ny nabovarsling. Det vil derimot bli 2 dispensasjonar istadenfor 1.

Alternativt kan kommunen gje vedtak om dispensasjon for grad av utnytting slik det er søkt om og kun handsame denne eine dispensasjonen som det er søkt om per i dag. Garasjen må då plasserast innanfor byggegrense i reguleringsplan og ikkje der det er skissert i situasjonsplanen.

Vi ber om attendemelding innan 30.04.17. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka tatt til handsaming ut frå dei opplysningane som ligg i søknaden.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 02.01.17,24.03.17, 27.03.17 og 03.04.17.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.04.17. Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vabø bustadfelt er definert som bustad .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

#### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå tomteutnytting i reguleringsføresegner og byggegrense i plankartet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**Søker dispensasjon fra punktet i reguleringsplana som omhandler maksimal utnyttelsesgrad av tomten. Garasjen vil ha eit BYA 58,5m<sup>2</sup>, da vil den samla utnyttelsen av tomta være på BYA 281m<sup>2</sup>.**

**Søker dispensasjon til og kunne bygge ny garasje som vil overstige den maksimale utnyttelsesgraden på 25% som er beskrevet i reguleringsplana for Ørnetua. Se vedlagte tegninger for størrelse.**

Ønsker og bygge ein dobbelgarasje med plass til 2 bilar. Da det er nokså utsatt for vind på tomta er det også ønskelig med ein del lagringsplass til blandt anna utemøbler ovs,når vi først planlegger og bygge garasje. Garasjen vil ikkje bli mykje større enn det som er beskrevet i reguleringsplanen for området-25 % utnyttelse.

Det vil ikkje bli behov for noe grunnarbeide da dette blei gjort da huset blei bygd i 2014. Da blei det også lagt ned grøft med vatn og strøm fram til ein framtidig garasje.

Garasjen vil bli bygd i samme stil som huset. Det vil fortsatt være god snuplass og parkering til fleire bilar på tomta.

Søker dispensasjon fra punktet i reguleringsplana/byggforskriften som omhandler plassering av bygg nærmere tomtegrense enn 4 m. Ønsker og plassere garasje henholdsvis 1.. og 3.5 m fra tomtegrense.

Bygge dobbelgarasje henholdsvis 1.0 m fra Gbnr 102/8 og 3.5 m fta Gbnr 102/5.

Sjå vedlagt situasjonsplan og tegning.

Ønsker og plassere garasjen nærare tomtegrensa for og få utnytta tomta på ein mulig måte. Tomta er allerede planert, straum og vatn ligger nedgravd tiltenkt ein fremtidig garasje. Det vil ikkje bli behov for noe grunnarbeid ifm med bygginga og det vil heller ikkje gå utover opparbeidet areal på tomta. Tilgrensende tomter skal ikkje byggjes på, slik at dette ikkje vil komme i konflikt med fremtidig bygging. Det vil heller ikkje komme i konflikt mtp utsikt og skjenering for naboer.

#### **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 datert 27.12.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,5 meter. Eigar av gnr. 102 bnr. 108 har i dokument datert 07.03.17 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

#### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg i samsvar med pbl. § 27-4.

#### **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 samheng 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 at grad av utnytting er marginalt høgare enn det som er sett som grense i reguleringsplanen. Føresegnene har ei avgrensing på maksimalt 25 % BYA medan tiltaket vil medføre at utnyttinga vert 27,5 % BYA. Kommunen har vurdert at sjølv om tomteutnyttinga vert litt høgare enn grensa i føresegnene vil ikkje tiltaket gå utover kvaliteten på utomhusareala. Sidan overskridinga er liten finn kommunen å kunne tillate at det vert gjeve dispensasjon for grad av utnytting for bygging slik det er skissert i søknaden.

Tiltaket krev også dispensasjon for byggegrense i plankartet. Eigedommen har byggegrense med ca. 4 meter avstand til eigedomsgrense. Det går ikkje fram av føresegnene at garasjar kan førast opp utanfor byggegrense og tiltaket krev difor dispensasjon for plassering slik det er synt i vedlagte situasjonsplan. Garasjen er plassert med ei naturleg plassering på tomta og kommunen kan ikkje sjå at plasseringa er i strid med intensjonane med byggegrense. Det er ikkje uvanleg at garasjar kan plasserast utanfor byggegrense, men då dette ikkje går fram av føresegnene må plassering utanfor byggegrense handsamast med dispensasjon eller planendring. Kommunen kan ikkje sjå at planendring vil ivareta forhold ved saka som ikkje kjem fram av ein dispensasjonssøknad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå grad av utnytting og byggegrense i reguleringsplanen for oppføring av garasje.

Kommunen gjer merksam på at oppføring av garasje med den størrelsen som er skissert i dispensasjonssøknaden er søknadspliktig etter pbl §20-4.

#### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan og føresegnene for oppføring av garasje.

#### 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, jf. fvl § 29 (1). 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 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.: «ArkivSakID»

#### Ansvar

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegnene gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnene gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

BERGEN

**Mottakarar:**

Stian Wergeland

Ørnetua 21

5955

LINDÅS