

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
040/17	Plan- og miljøutvalet	PS	26.04.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	16/3871

Klage på avslag vedkomande dispensasjon i frå byggjegrænse mot veg for etablering av garasje - gbnr 137/647 Alver

Vedlegg :

Klage på avslag om dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av garasje - 137/647 Alver
Klage på avslag dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av garasje på GBNR 137/647 Alver - Brørakastet 41D1 Møvik garasje situasjonsplan Rev A 200217Ber om 1 veker utsetting på klagefrist - gbnr 137/647 Alver
Søknad om tiltak i eitt-trinn og dispensasjon frå regulert grænse mot veg - gbnr 137/647 Alver
Søknad om tillatelse til tiltakA-1 Opplysninger om tiltakets ytre rammerB-1 Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot kommunal vegD1_Møvik_garasje_situasjonsplan_140916E1_Møvik_garasje_plantegn_220916E2_Møvik_garasje_snitt_fasader_220916Avslag på søknad om garasje - gbnr 137647 Alver

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klage på avslag på dispensasjon og avslag på søknad om etablering av garasje vert ikkje teke til følgje. Lindås kommune sitt vedtak datert 31.01.2017 vert oppretthaldt. Grunngeving går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 040/17

PM - behandling:

Fellesframlegg v/T. Larsen-H:

Klage på avslag på dispensasjon og avslag på søknad om etablering av garasje vert teke til følgje, og det vert gjeve dispensasjon for byggegrense mot vei.

Grunngeving;

Tiltaket kjem ikkje i vesentlig konflikt med siktlinja inn og ut frå kryss. Dagens siktlinje har allerede konfliktfylte tiltak i siktsona.

Tiltaket vil bli plassert såpass langt bort fra utkjørsla frå tomte at det ikkje vil auke faren for trafikkfarlige situasjoner ved utkjørsla.

PMU ser ikkje aktuelle ulemper å gi dispensasjon, og vurderer at fordelane er klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Klage på avslag på dispensasjon og avslag på søknad om etablering av garasje vert teke til følgje, og det vert gjeve dispensasjon for byggegrense mot vei.

Grunngjeving;

Tiltaket kjem ikkje i vesentlig konflikt med siktlinja inn og ut frå kryss. Dagens siktlinje har allerede konfliktfylte tiltak i siktsona.

Tiltaket vil bli plassert såpass langt bort fra utkjørsla frå tomta at det ikkje vil auke faren for trafikkfarlige situasjoner ved utkjørsla.

PMU ser ikkje aktuelle ulemper å gi dispensasjon, og vurderer at fordelane er klart større enn ulempene.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Plan- og miljøutvalet må også gje dispensasjon frå plankrav, då gjeldande reguleringsplan manglar utnyttingsgrad.

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: GBnr 137/647

Adresse: Brørakastet 41

Tiltakshavar/eigar: Per Birger Møvik og Ingeborg Sunde Møvik

Klagar: Per Biger Møvik

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje som krev dispensasjon i frå byggegrense mot veg.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 31.01.2017.

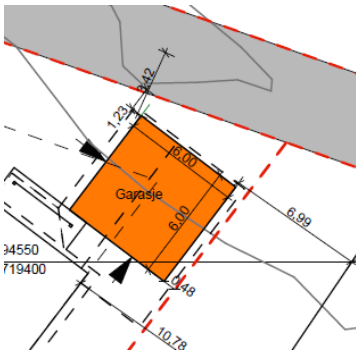
Det er motteke klage på vedtaket av Per Biger Møvik den 01.03.2017. Klager etterspurde utsettelse av klagefrist. Administrasjonen ga utsatt frist til innsendelse av klage. Endeleg frist var den 01.03.2017, klage er sendt inn innan denne fristen.

Vi gjer merksem på at klagen er supplert med søknad om dispensasjon frå §12-4, herunder krav til reguleringsplan grunna manglande utnyttingsgrad i gjeldande plan.

Planstatus

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

Kart/Foto



Klage

Omsyna som ligger bak forskriften det blir søkt om dispensasjon fra blir, etter vår mening, i dette tilfellet ikke satt til side. Det er ingen statlig eller regional styresmakt som har gitt negativ uttale til søknaden. Vi har belyst moment som berører helse, miljø, trygghet og tilgjengelighet nedenfor.

med 1 (en) parkering under tak. Det er selvsagt en klar fordel for tiltakshaver å få en separat låsbar garasje med brannsikring ift dagens carport. Tiltaket vil også gi fordeler for både bil og tiltakshaver ved at bilen kan stå i oppvarmet garasje. Det er jo bedre for miljøet mhp utslipp å kjøre med foroppvarmet bil. Tiltaket har ikke negativ innvirkning på hverken kommunens infrastruktur, brannverntilgjengelighet, utsiktsforhold, sikt eller naboer.

Så litt om vurdering av at en sak skaper presedens. Det er etter vårt syn svært få saker som skaper presedens. Dette vil ikke være tilfelle ved å innvilge dispensasjon i denne saken, snarere tvert imot, da faktisk rådende "presedens" i Brørakastet i dag er at alle boligene i umiddelbar nærhet har dobbeltgarasje i nær tilknytning til kommunal vei. Det er også "presedens" at det er utkørsel til offentlig vei for samme boligene. "Presedens" er at å snu på egen grunn ikke er sentralt (Brørakastet 41 har god plass til å snu på egen grunn, også med 3 biler parkert på tomten). "Presedens" er at en får ja til tiltak som er tilsvarende høyde som tiltaket. Det kan jo nesten oppfattes som forskjellsbehandling om ikke dette tiltaket vurderes ihht dette?

Vi ber om at tiltaket blir vurdert på nytt av administrasjonen. Vedlagt tilleggsdokumentasjon og vår gjennomgang av fordeler og ikke eksisterende ulemper ihht pbl §19-4 bør klart argumentere for innvilgning av dispensasjon og positivt svar på byggesøknad.

Vi står derfor fortsatt på at sammenlignet med området for øvrig, og ut fra kriteriene om å kunne innvilge dispensasjon, er dette tiltakets fordeler klart større enn ulempene og skaper på ingen måte noen uheldig presedens.

166/04, Lindås Kommune. Tiltaket, garasje, vil ikke ha noen innvirkning på sikt langs kommunal vei eller utfra regulert kryss ved Lindås Tomtelags vei.

Det vert vist til fullstendig klageskriv som er lagt ved.

Vurdering

I vedtaket var vurderinga:

«Bygging i strid med regulert byggjegrænse krevjer særlege grunnar for å kunne godkjennast. Byggjegrænse sikrer ikkje bare siktforholda i frå utkøyrsløysing med også generell sikt og trygg framkommeligheit for køyrane og gåande i eit område. Innafor dette bustadfeltet er det i dag ikkje etablert gangfelt. Sett omsøkte bustadtomt og tomtane vidare nedover i feltet er det behold ei frisone mot veg, det er ikkje tillat garasjer i denne sona.

Bustaden har i dag ei garasje til 1 bil. Slik administrasjonen vurderer parkeringsløysing for denne tomte er den dekkja ved ei garasje og ytterligare biloppstillingsplass på tomte. Vidare meiner administrasjonen at ein dispensasjon her kan skape uheldig presedens. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot veg ikkje er oppfylt. «

Parkeringsløysing på tomte

Bustaden har i dag ein carport som nyttast til parkering. Det går fram av klage at det er ynskjeleg med ei låsbar garasje som samstundes er tilstrekkeleg brannsikra.

Administrasjonen har i avslaget vektlagt at eksisterende carport kan nyttast anten slik den er i dag eller ved ombygging til tett garasje utan at det oppstår konflikt med byggjegrænse mot veg. Det er fult ut mogeleg å imøtekomme branntekniske krav og egne krav til garasje ved å nytta arealet som carporten står på i dag.

Byggjegrænse mot offentleg veg

Byggjegrænse følgjer av godkjent reguleringsplan.



Omsøkte tiltak er plassert ca 1,2 m i frå offentleg veg.

Teknisk Drift har gjeve slik uttale vedkomande søknad om dispensasjon i frå byggjegrænse: «Vegavdelinga ønskjer ikkje at det vert gitt dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg for garasje, som vist i søknad, da dette vil redusere siktforholda langs kommunal veg. Ved søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot veg må vegavdelinga òg vurdere tiltak i forhold til eksisterande avkjørslar i området.»

Byggjegrænse skal samstundes sikre forsvarleg vedlikehald av vegen, samt areal for brøyting og snø. Eventuelle skader på byggverk som ligg i strid med byggjegrænse vil vere på eigars eigen risiko. Det er difor naudsynt å vere restriktiv med hensyn på eventuelle skader og ulemper i forbindelse med vedlikehald av veg.

Dette vil vere ein dobbel garasje der store deler av den ligg i konflikt med byggjegrænse og kun 1,2 meter i frå vegkant.

Vilkåra for å gje dispensasjon er streng og dispensasjon er ikkje noko ein har eit krav på å få. Det skal mykje til for å oppfylle vilkåra. I denne saka er administrasjonen si vurdering at tiltakshavar har areal/høve til å etablere ein garasje utanfor byggjegrænse, t.d. ved å rive eksisterande carport eller ved ombygging av denne. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome fram moment i klagen som tilseier ei anna vurdering.

Presedensverknad

Presedensverknad skal sjåast i samanheng med plassering i strid med plan for eit område og kva verknad avviket utgjer innafor eit regulert felt. Det syner klart at omsøkte garasje opner opp for fleire garasjer eller andre byggverk i området - som er klar i strid med intensjonen for reguleringsplanen og som samstundes svekker omsyna bak byggjegrænse mot offentleg veg.

Reguleringsplanen er etablert med ei frisisone langs nordlige delen av tomtane på rekka. Utover siktkrava skal den samstundes leggje til rette for god og forsvarleg vedlikehald av vegen. Omsøkte tom ligg i nærleiken av eit kryss, og er den tomte det ligg størst utfordringar på ved å gje dispensasjon. Slik sett vil det ikkje lengre vere rettsverknad av byggjegrænse når ein fyst opner opp for dispensasjon for dette tiltaket.

Vurdering av usaklig forskjellsbehandling

Klager still spørsmål om det vil vere forskjellsbehandling å ikkje tillate garasje som omsøkt.

Dette vert begrunna med at andre tomter i nærleiken har dobbel garasje

For å kunna bli hørt med usakleg forskjellsbehandling må det dreie seg om like saker, både faktisk og rettsleg.

Tomtane gbnr 137/583 og bnr 582 ligg på nordsida av vegen. Begge desse har garasje ned mot vegen. Gbnr 137/582 er godkjent med ei avstand til midtveg på 5,85 m. Den ligg ca 3 meter i frå vegkant. I denne saka er ikkje sikt forholdet og vegkryss ei problemstilling. Ein kan difor opne opp for ei avstand noko nærare enn reguleringsplanens byggjegrænse, men heller ikkje her ville det vere aktuelt med ei avstand på 1,2 m slik som omsøkte garasje. Vidare

syner vi til garasje på gbnr 137/583 som er trukket 5 meter inn frå vegkant. Her er avstandskravet oppfylt i samsvar med gjeldande plan.

På gbnr 137/646 er det godkjent ei garasje med avstand opp til same veg på 11,8 m. Vegens siktforhold og vedlikeholds krav er i desse sakane oppfylt.

Det dreier seg såleis ikkje om faktisk like saker. At ein kan opne opp for doble garasjer for enkelte tomtar beror på den einskildne toma sin utforming og forhold som sikt m.m, og vil vera ein konkret vurdering.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er usakleg forskjellsbehandling å avslå omsøkte garasje.

Konklusjon

Tomta har per i dag moglegheter for alternativ plassering av garasje på tomta som ikkje er i strid med gjeldande reguleringsplan. Samstundes vert det påpeka at dette tiltaket kan føre til presedens og tilsidesetter da ei viktig byggjegrænse som både sikrar gode siktforhold og forsvarleg vedlikehald av offentlig veg.

Det skal vere tungtveiande grunner for å gje dispensasjon i frå byggjegrænse mot veg, særskilt ved negativ uttale i frå kommunal vegmynde. Slike grunnar kan ikkje administrasjonen sjå er belyst i denne saka, og opprettheldt sitt avslag om dispensasjon og avslag på søknad om garasje av dato 31.01.2017.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016003871&