



Lars-Fredrik Sæthre
Skarsvegen 291
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/280 - 17/16650

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
07.06.2017

Dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av garasje- gbnr 145/26 Fosse Indre

Administrativt vedtak. Saknr: 264/17

Tiltakshavar: Lars-Fredrik Sæthre

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 for oppføring av garasje med takopplett på eigedom gbnr 145/26.

For den planlagde garasjen er bruksareal (BRA) er opplyst å vere 101,05m² og bygd areal (BYA) er opplyst å vere 78,04m².

Det vert elles vist til søknad motteken 24.01.2017, supplert 10.05.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til Lars-Fredrik Sæthre ved brev av 06.04.2017, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

«Garasjen skal visast på situasjonsplanen og påførast ytra mål. Både garasjen og avstand til naboar skal visast. Størrelsen på garasjen som inkluderer både BRA (bruksareal) og BYA (bebygd areal) må opplysast for å kunne vurdere dispensasjon frå kommuneplanen pkt. 2.14.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 10.05.2017.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 24.01.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato med tillegg av den tid tiltakshavar har brukt på å supplere søknaden, dvs. 22.05.2017. Grunna stor saksmengde har kommunen ikkje klart å handsame søknaden dykkar innanfor lovbestemte sakshandsamingsfristar. Konsekvens for kommunen ved fristoverskriding er 25 % gebyrreduksjon for kvar påbegynte veke fristen vert overskriden jf. byggesaksforskrifta § 7-6.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadføremål. KPA §1.1 har eit generelt plankrav for utbygging av område avsett til byggeområde. Plankravet inneberer krav til reguleringsplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå KPA § 1.1 plankravet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon ved bygging av garasje på gnr 145, bnr 26 på Indre Fosse.

Søknaden gjelder dispensasjon fra:

Pkt 1.1 i Kommuneplan for overskriding av arealgrense i pkt 2.14

Vi ønsker å bygge garasje på vår eiendom og har fått Byggmester Ola Magne Stølan til å tegne garasjen slik vi ønsker ut fra våre behov. Den er etter vår mening også godt tilpasset eneboligen vår og tomten ellers. For å bygge garasjen slik den er tegnet og plassert må vi søke Lindås kommune om dispensasjon fra Kommuneplan og ~~Plan og bygningelov~~.

Vi er en familie på 6 og eneboligen vi bygget i 2011-2012 er bygget på støpt plate. Vi har 80-100 m privat veg fra fylkesvegen og fram til boligen og har i den forbindelse også behov for oppbevaring av brøyteutstyr, fres/plog eller lignende. Lars-Fredrik Sæthre deltar i den offentlige veterinærvakten som sikrer dyrehelsen i 5 kommuner i Nordhordland, utenom vanlig arbeidstid. Han er derfor avhengig av fremkommelig veg når han er på vakt., dvs 24t i døgnet. Det er også en stor fordel at praksisbilen, som da står på eiendommen, står tørt og ikke er utsatt for frost og sterk varme. Det vil derfor være behov for plass til 2 biler i garasjen..

Vi ønsker at garasjen skal passe arkitektonisk til eneboligen. Vi valgte derfor en loftsetasje på garasjen som vil gi oss den bodplassen vi ser for oss å trenge for fremtiden. Det legges ikke skjul på at familien også har behov for mer bodplass enn det vi har i dag. Vi vil bemerke at maksimal utnyttelsesgrad på tomten ikke overskrides, jmf arealplan.

Da vi kjøpte tomten inneholdt denne bolighus og løe/ uthus. Vi søkte i 2010 om løyve til riving av disse. Søknaden blei innvilget den 14.10.2010 av Lindås kommune. Tomten inneholdt altså to bygninger da rivingsløyve blei gitt. Legger ved situasjonskart pr 06.11.2010 og foto av bygningene før riving. Se vedlegg 4 og 5.

Under søknadsprosessen for vår enebolig ble det vurdert å søke om byggetillatelse for garasje samtidig. Vi hadde da sett for oss plasseringen av denne i det nordøstlige hjørnet av tomten. Deres rådgiver Hegle frarådet oss denne plasseringen på det sterkeste av brannteknisk årsak og pga forskrifter rundt brannsikkerhet. Vi synes plasseringen vi nå har tegnet inn er mer fornuftig i forhold til tomtens utnyttelse. Vi vil også få redusert trafikk inntil huset. Se vedlegg 1 (situasjonsplan) og 6 (situasjonsplan fra Hellvikhus 2010).

Tiltaket vil ikke gi forøket trafikk på offentlig og privat veg eller føre til annet press på området da tiltaket ikke er egnet for boligformål. Det er rikelig plass til å snu en lastebil mellom huset og tiltaket.

Plasseringen, slik vi ser den for oss på tiltaket, berører ikke strandsonen eller landbruksarealer. Den kommer heller ikke i konflikt med turområder eller sti og vil dermed ikke kunne virke privatiserende.

Tiltaket krever heller ingen inngrep i eksisterende terreng da dette er flatt.

Med hensyn til plassering har det også vært viktig for oss at den ikke på noen måte begrenser nabotomtens muligheter, slik kommunens bestemmelser er ment å ta vare på tilgrensende tomteareal.

Vi har snakket med begge eiere av tilgrensende eiendommer om plasseringen og det er foretatt synfaring sammen med begge disse. De var positive til tiltaket og gir skriftlig samtykke til at det kan bygges inntil 1m fra tomtegrenser. Se vedlegg 2 og 3 og viser til pkt 3 i NKF's infoskriv om garasje og bod.

Nabo i øst er regulert som LNF område og består i dag av lauvskog uten noen bebyggelse. Naboeiendom mot sør ser ikke for seg tiltak nærmere enn 8 m fra vår garasje pga tomtens utforming. Se vedlegg 1.

Vi ser derfor ikke at vårt tiltak begrenser tilstøtende naboeiendommers muligheter. Tiltaket vil heller ikke berøre utsikten til noen av naboene, ei heller kaste skygge på tilgrensende bebyggelse. Alle hus på naboeiendommer ligger mellom vårt tiltak og sjøen. Dersom areal på østsiden i fremtiden blir regulert til boligformål vil vårt tiltak komme mellom dette og sjøen. Det vil dog ikke slik vi ser det kunne påvirke utsikten da dette arealet er svært bratt.

På bakgrunn av ovennevnte og at tiltaket, slik vi ser det, ikke vil ha vesentlig virkning for miljø og samfunn i området, ønsker vi ikke å lage reguleringsplan. Vi kan heller ikke se at tiltaket er til hinder for eventuell framtidig regulering.

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.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt, 10.05.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gnr. 145/7 har i dokument datert 17.01.2016 (administrasjonen har lagt til grunn at det er meint 17.01.2017 då heimelshavar har signert nabovarsel 17.01.2017) samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa. Eigar av gnr. 145/33 har i dokument datert 15.01.2017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er over 78 meter.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassing.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at garasjen skal tilpassast arkitektonisk til bustaden. Garasjen er innteikna med eit takopplett. Loftsetasjen skal gje tiltakshavar nødvendig bodplass.

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 leggast 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Vurdering etter KPA § 1.1 plankravet

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering av eigedomen, plassering av tiltaket, samt at det er sannsynleggjort at planlagt einebustad på eigedomen ikkje vert til hinder for evt. framtidig regulering av området. Vidare er det tillagt vekt at bruken av eigedom etter gjennomført tiltak vil vere i samsvar med arealbruken i KPA som er bustadføre mål. Ein finn at omsyna regelen i KPA pkt. 1.1 skal ivareta ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket. Fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå KPA § 1.1 plankravet om å utarbeide reguleringsplan for oppføring av garasje på eigedom gbnr. 145/26.

Visuelle kvalitetar - takopplett

Omsøkte garasje går over 2 etasjar og har eit takopplett med to vindauge mot vest. Bebygd areal (BYA) er opplyst å vere 78,04m² og samla bruksareal (BRA) er opplyst til å vere 101,05m². BRA for 1. etasje er opplyst å vere 65,03m². BRA for 2. etasje er opplyst å vere 36,02m². Det er innvendig trapp mellom etasjane. Bruksføre målet av arealet i 1. etasje er opplyst å vere garasje og i 2. etasje er det opplyst å vere bod.

Etter administrasjonen sitt syn har ikkje omsøkte garasje med takopplett eit estetisk uttrykk som samsvarar med pbl § 29-2. Garasjen har med takopplett ein storleik og utforming som i liten grad samsvarar med bygget sin oppgitte funksjon som er garasje. Visuelt sett framstår ikkje bygget med takopplett som ein garasje, men som ein mindre bustad. Når det gjeld bruken av 2. etasje, så er bruksføre målet å kunne nytta den som bodplass. Bruksføre målet anses som vel ivaretatt sjølv om takopplett går ut sett i lys av størrelsen på 2. etasjen.

Administrasjonen er ikkje negativ til at tiltakshavar får løyve til å føra opp ein garasje på tomte på vilkår at takopplett går ut slik at bygget får ein utforming som samsvarar med bygget sin funksjon.

Slik administrasjonen vurderer det er det mogleg å byggje garasjen utan takopplett samtidig som bruksføre målet med 2. etasje blir tilstrekkeleg ivaretatt.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 1.1 for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 145/26. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Takopplett på garasjen skal gå ut.**

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 reisas 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 føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Lars-Fredrik Sæthre

Skarsvegen 291 5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Lars-Fredrik Sæthre

Skarsvegen 291 5911

ALVERSUND