



Leif Tore Halland
Strandvegen 9
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1328 - 17/33419

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

Dato:
24.11.2017

Dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 188/248 Gjervik Ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 556/17

Tiltakshavar: Leif Tore Halland

Tiltak

Saka gjeld søknad om to dispensasjoner frå § 1 i reguleringsføresegnene for reguleringsplan -Felt B med planid.: 1263-196701 for oppføring av garasje med bygd areal (BYA) opplyst til å vere 45,5m² på gbnr 188/248 Gjervik Ytre.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg på 5 meter samt søknad om dispensasjon for plassering av bygning nærare grannegrense enn 5 meter, jf. reguleringsføresegn §1.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.04.2017 og supplert 22.08.2017 med samtykkje frå nabo samt høyringsuttale frå teknisk drift, datert 05.09.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.09.2017 då teknisk drift, som også er nabo – gbnr 188/387, kom med uttale. Med uttalen er alle naboar varsla og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 28.11.2017.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for – Felt B med planid.: 1263-196701, planen har status som gjeldande.

Planen har ikkje talfesta grad av utnytting, men utnytting er gjeve gjennom synt bygningsplassering på plankartet, kommunen vurderer planen å vere ugyldig med omsyn til grad av utnytting jf. planjuss 2012/1. Kommunen sin praksis med omsyn til området er at dersom reguleringsplan manglar talfesta grad av utnytting so vert utnytting gjeve i gjeldande kommunedelplan for området lagt til grunn.

Reguleringsplanen § 1:



REGULERINGSFØRESEGNER

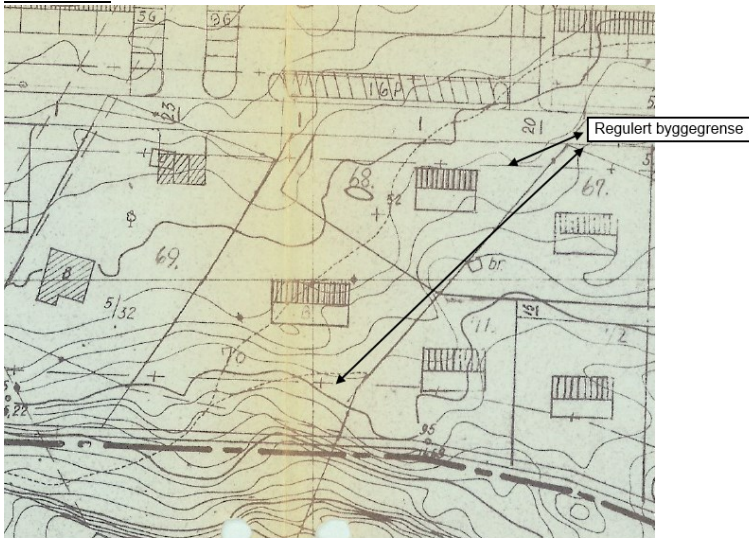
I TILKNYTING TIL REGULERINGSENDRING FOR BUSTADFELT I
KNARVIKOMRÅDET, DELER AV G.HR.188 I LINDÅS KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er synt på planen med reguleringsgrense. Innanfor reguleringsgrensa skal bygningane plasserast slik som synt på planen.

Mindre vesentlege endringar i bygningane sin plassering og storleik kan tillatast av bygningsrådet innanfor råma av bygningslova, men bygningane må ikkje koma utafor byggelinær mot veg, grøntområde eller nærare grannegrense enn 5 meter.

Plankart:



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense (omtala som byggeline i føresegn til planen) på 5 meter langs nordlege grense mot veg. Det er i § 1 reguleringsføresegna til planen sett ei grense for byggningsplassering på 5 meter i høve nabogrense som er ei skjerpning av avstandskravet gjeve i plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4.

Det ligg vidare reglar om at det på bustadparsellane kan førast opp eit bustadhus. I tillegg kan det førast opp uthus og garasjebygg på tilsaman inntil 50 m².

Det vil i tråd med gjeldande reguleringsplan vere høve til å føre opp garasje på totalt 50 m² bruksareal. Plassering slik søknaden skisserer vil krevje dispensasjon frå regulert byggegrense synt på plankart. Vidare krev plassering av garasjen nærare nabogrense mot gbnr. 188/77 dispensasjon frå avstandskrav gjeve i § 1 i gjeldande reguleringsføresegn som set krav om minsteavstand frå bygning til nabogrense på 5 meter.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot kommunal vei og naboeiendom bnr 77 i reguleringsplan med planid 1263-196701 felt-B gnr 188 bnr 248 Strandveien 9.

Søknad gjelder dispensasjon for å plassere tiltak/ garasje nærmere kommunal vei enn regulert byggegrense i gjeldende plan. Gjelder også for plassering nærmere naboeiendom bnr 77, enn 5 meter som er omtalt i reguleringsføresegner § 1. Naboerklæring fra bnr 77 vedlegges.

Tilkomst til eiendommen går over bnr 77, og det vedlegges derfor rettighet til kjøring over, og rett til å snu på denne eiendommen.

Tiltakshaver har vært i kontakt med Teknisk drift og fått opplyst at kommunale ledninger går på motsatt side av veien, og anser derfor ikke dette som noe problem i forbindelse med dispensasjonen.

Videre går det frem av vedlagte kart/situasjonsplan, at det er flere av naboeiendommene som også ligger utenfor den regulerte byggegrensen, og vi regner det som sannsynlig at det her er innvilget dispensasjoner tidligere.

Siktsone fra avkjørsel mot kommunal vei er ivaretatt ihht gjeldende krav. Ref sitplan.

Tiltaket i seg selv vil ikke ha noen negativ innvirkning på naboeiendommer eller kommunal vei, og vi mener derfor at fordelene i dette tilfellet er klart større enn ulempene med å innvilge dispensasjon, og at bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.



Tore Halland

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for varsling til eigarane av gbnr.188/248.

Ein finn at deira interesser ikkje vert råka av arbeidet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.03.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca. 0,8 meter. Eigar av gbnr. 188/77 (også tiltakshavars eigedom) har i dokument datert 20.04.2017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,8 meter frå nabogrensa. Tiltakshavar har i skriv av 18.04.2017 opplyst om at han har vore i kontakt med teknisk drift og fått opplyst at dei kommunale leidningane går på motsett side av vegen. Plassering av garasje over eller tett att med kommunalt vegnett har soleis vore avklart med teknisk drift.

Avstand mellom garasje og bustad er opplyst å vere 3,8m og avstand til offentleg veg er opplyst å vere 4,7 meter iht. situasjonsplanen.

Vegstyresmakta har gjeve uttale med slik grunngjeving:

Teknisk drift vil gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom næraste del av tiltak (takutstikk) og midt kommunal veg skal være 5,7 meter. Garasje er flytta lenger inn på tomte for at Tekniske krav til avkjørsle skal være stetta. Flytting er nødvendig med omsyn til minste krav til svingradius.
- For å få god tilkomst til garasje må denne flyttast nærare bustad. Garasje må flyttast minimum 1,0 meter nærare bustad. Dersom det er mulig å flytte garasje enda nærare bør dette vurderes.
- Når det gjeld spørsmål om snuareal på annan manns grunn kan Teknisk drift godkjenne at delar av snuarealet vert lagt på naboeigedom. Delar av snuareal som er nødvendig skal være etablert på eigen grunn. Avstand mellom garasje og bustad er avgjerande for størrelse på snuareal som kan etablerast på eigen grunn. Avstand mellom garasje og bustad er også avgjerande for tilkomst til garasjen.

Vatn og avløp (VA)

Inga endring når det gjeld vatn- og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tilkomsten til gbnr 188/248 går over gbnr 188/77. Det ligg føre avtale om rett til å sne og rett til parkering over gbnr. 188/77. Avtalen er ikkje datert , men er sendt inn saman med erklæring om plassering av tiltak i nabogrensa , datert 20.04.2017. og denne dato leggas til grunn for avtale om rett til å sne og rett til parkering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Byggegrense mot veg er på 5 meter samt plassering av bygning mot grannegrense er 5 meter, jf. reguleringsføresegn §1.

Byggegrensa mot veg

Byggegrensa på 5 meter mot veg i reguleringsplanen er sett fastsatt av omsyn til vegsystemet, trafikken, miljøet på eigedomen som grensar opp mot vegen samt å medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn, jf. veieldande veglova § 29. Byggegrensa skal ivareta trafikktryggleik, sikt, vedlikehald, drift, brøyting, arealbehovet ved mogleg vegutviding, støy – og luftforureining på eigedomen.

Dispensasjon frå gjeldande byggegrense kan redusere trafikktryggleiken. Sikten langs hovudvegen kan bli mindre. Mogligheita til å ein eventuell framtidig veg utviding og bygging av gang/sykkelveg kan forringast. For eigedomen betyr det større støy- og luftforureining. Det må såleis foreleggje særlege grunnar for å dispensere frå byggegrensa.

Gjeldande situasjon er at fleire av naboeigedomane har bygningmasse utanfor gjeldande byggegrense. Det er innhenta uttale frå vegstyremakta som er positive til tiltaket så fremt garasjen flyttast lengre inn på tomte. Oppføring av garasje sikrar følgjeleg likheitsprinsippet og likebehandling samtidig som dei trafikkfaglege omsyn vert ivarettatt. Det talar for dispensasjon at oppføringa av garasjen er i tråd med noverande utviklinga av bustadområdets karakter og arealbruk samt at vegstyremakta er positive til tiltaket på nærare vilkår.

Med dei vilkåra vegstyremakta sett, så vert garasjen tilpassa terrenget og kommunal veg på ein god måte. Plasseringa vanskeleggjer ikkje plassering av garasjen framtidig veg utbygging eller vegvedlikehaldet. Det talar for dispensasjon at eventuell framtidig veg utbygging og vedlikehald ikkje påverkar negativt av utbygginga.

Administrasjonen finn etter ein konkret vurdering at dispensasjonen kan gjevast på vilkåra som er sett over. Omsøkte tiltak vil ikkje sette tilside omsyna bak byggegrensa.

Byggegrensa mot nabo

Omsynet bak kravet om 5 meter byggegrense mot nabo i reguleringsplanen er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng med områdets noverande karakter og utforming samt branntekniske krav.

Reguleringsplanen er vedteken i 1967. Etter dagens regler skal det vere 4 meter frå bygning til nabogrense, jf. pbl. §29-4 annet ledd. Det er gitt moglegheit til å få samtykkje til plassering av byggverk nærare nabogrense enn 4 meter så fremt det føreligg skriftleg samtykkje, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a). Når det gjeld branntekniske krav, så følgjer det av TEK17 § 11-1 at byggverket skal prosjekterast og utførast slik at det oppnås tilfredsstillande sikkerhet ved brann.

Administrasjonen vurderer at garasjen kan plasserast nærmare enn 5 meter til nabogrense då eigar av gbnr 188/77 har gitt skriftlig samtykke til dette samt at dette samsvarer med den utviklinga som har funnet sted og som no er nedfelt i dagens lovverk.

Administrasjonen finn etter ein konkret vurdering at omsynet bak byggegrensa mot veg og byggegrensa mot nabo i reguleringsplanen ikkje vert vesentleg tilsidesett dersom plassering skjer på dei vilkår som vegstyresmakta sett. Når etablering av garasjen vert gjort på desse vilkår, vurderer administrasjonen at det er klare fordelar for å gje dispensasjon frå både byggegrensa mot veg og byggegrensa mot nabo.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vidare saksgang:

Før garasjen kan førast opp, må det sendast inn søknad og liggja føre godkjent byggjeløype. Revidert situasjonsplan samt reviderte teikningar i tråd med dette vedtaket skal leggjast til grunn for søknaden.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan -Felt B med planid.: 1263-196701 for oppføring av garasje med bygd areal (BYA) opplyst til å vere 45,5m² på gbnr 188/248 på følgjande vilkår:

- 1. Minste avstand mellom næraste del av tiltak (takutstikk) og midt kommunal veg skal være 5,7 meter.**
- 2. Garasje må flyttast minimum 1,0 meter nærare bustad.**
- 3. Delar av snuarealet vert lagt på naboeigedom. Delar av snuareal som er nødvendig skal være etablert på eigen grunn.**

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.: **17/1328**

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Leif Tore Halland

Strandvegen 9

5914

ISDALSTØ

Mottakarar:
Leif Tore Halland

Strandvegen 9 5914

ISDALSTØ