



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Tone Margrethe Berland Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/3316 Klassering:

Søknad om dispensasjon og løyve til legalisering av garasje - gbnr 105/13 Holmås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for legalisering av garasje med BYA 61m² og BRA 77m².

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-3, jf. pbl. §§ 20-2 og 20-1, vert det gjeve løyve i eitt trinn for legalisering av garasje med BYA 61m² og BRA 77m² på eigedom gbnr 105/13. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.04.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og Miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 105/13

Adresse: Holmåsvegen 70

Tiltakshavar/eigar: June Gullaksen og Raymond Oppedal

Ansvarleg søkjar: Rbe Søknader Ragnvald Rasmussen

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om gjeld legalisering av garasje i eitt trinn med søknad om dispensasjon frå LNF. Garasjen er oppført i år 2005 av tidlegare eigar. Noverande eigarar frå 2007 har eit ønske om å få garasjen godkjent.

Bygd areal (BYA) er opplyst til 61m² og bruksareal (BRA) er opplyst til 77m². Garasjen er ikkje eit mindre tiltak etter byggesaksforskrifta (SAK) 3-1 bokstav b), jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4 då BRA er over 70m². For eigedomen er samla BYA opplyst å vere ca. 273m² og samla BRA er opplyst å vere ca. 267m². Grad av utnytting er opplyst til å vere BYA 25%. Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta. Det vert elles vist til søknad motteken 06.11.2017 og sist supplert 07.02.2018.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring i vatn- og avløp for eigedomen med tiltaket.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

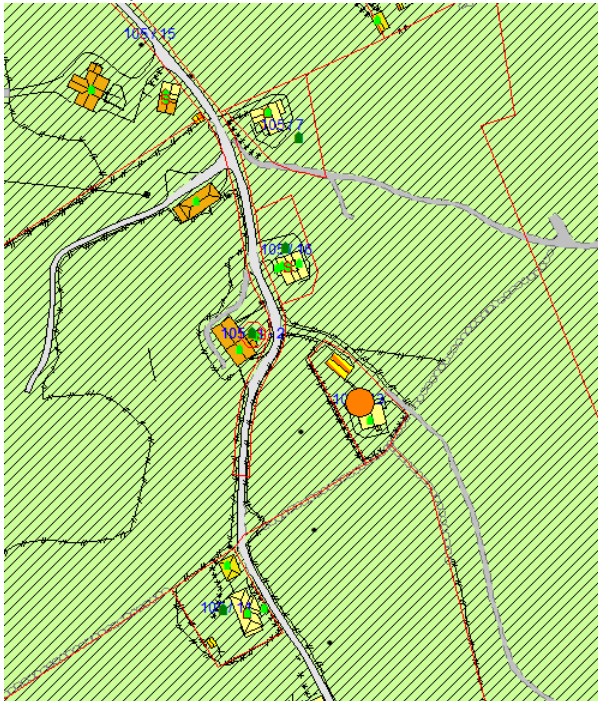
Det er inga endring i tilkomst, avkøyrsløse eller parkering med tiltaket.

Planstatus

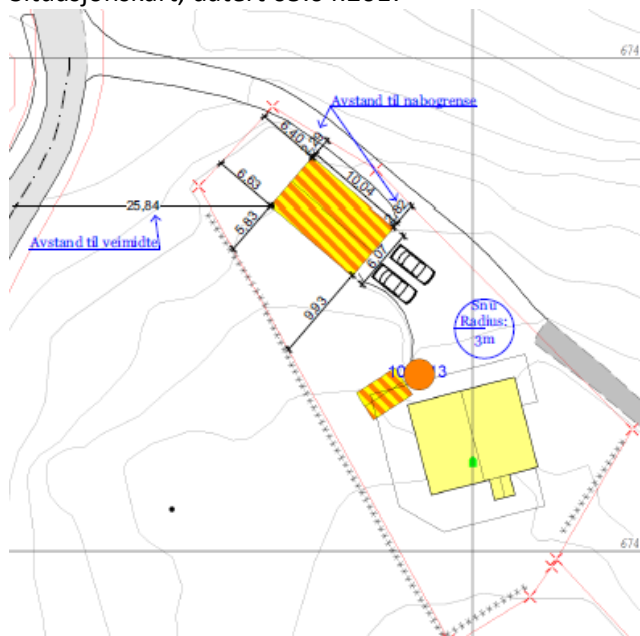
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) sin arealdel 2011-2023 er definert som LNF område med særskilt omsynssone for landbruk.

Kart/Foto

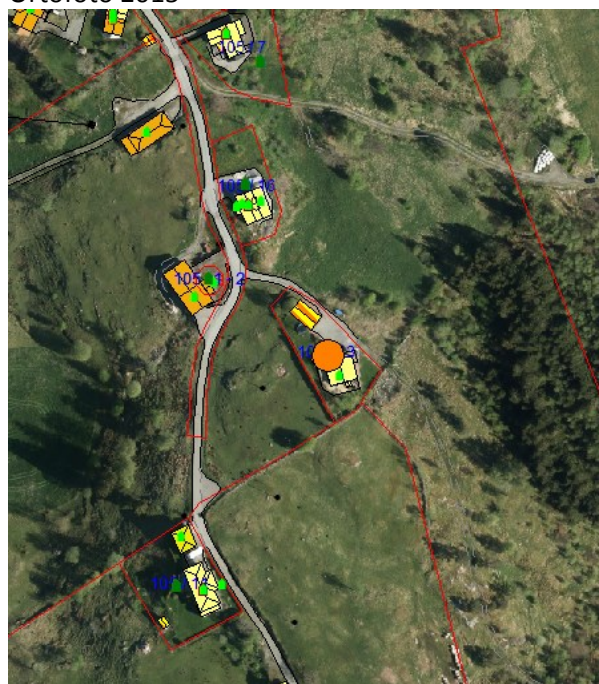
Kommuneplankart oversikt



Situasjonskart, datert 05.04.2017



Ortofoto 2015



Dispensasjon

Søknadsskriv av 06.11.2017:

Søknad om dispensasjon for Gnr. 105 Bnr. 13 i Lindås kommune.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF, jfr. Plan- og bygningslov §19-2. Av plan- og bygningslovens § 19-2, 2 ledd fremgår det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet i lovens formålsbestemmelse eller hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Angående garasje

Garasjen ble oppført i år 2005 av tidligere eier. Det ble av ulike årsaker ikke oppdaget at garasjen var oppført uten godkjenning når hus og garasje ble kjøpt sommeren-2017. Dette er veldig fortvilende for de nye huseierne og de har et stort ønske om at garasjen skal kunne bli godkjent. Slik garasjen står i dag blir den brukt som parkering for husstandens privatbiler, oppbevaring av verktøy, bildekk, sesonglagring av hagemøbler samt verksted for privatbiler og motordrevne maskiner.

Garasjen er utformet på en estetisk god/fin måte og er verken sjenerende eller ruvende for omgivelsene. Internt på eiendommen skaper de et trivelig tun og utformingen på bygget hensynstar hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår, helse, miljø og sikkerhet. Garasjen er heller ikke til hinder for sikt i veikryss nord for garasje.

LNF- område og omsynssone for landbruk

Tomten som garasjen er oppført på ligger i LNF- område og i omsynssone for landbruk.

I følge Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 punkt 5.6 bør bygd areal (BYA) ikke overstige 20% og bruksareal (BRA) ikke overstige 400m². Vi har målt BYA på tomten til 25%. Overskridelsen fra 20% til 25% kan i hovedsak skyldes terrassen pga. vanskelig tilkomst under terrasse ved oppmåling. Det er uklart hvor mye av terrassen som er under 0,5 m og ikke skal regnes med som

bygd areal. Samlet bruksareal der garasje, hus, lysthus/drivhus og utebod er tatt med, måles til 267,27 m². Dette er godt innenfor rammen kommunen har satt til 400m² på bruksareal.

Uteoppholdsareal på tomten er målt til over 500m². Se situasjonskart for skravert minste uteoppholdsareal(MUA) 200m².

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga og planavdelinga i Lindås kommune. Det ligg ikkje føre uttale.

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 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 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at garasjen er plassert på inne på ein etablert bustadeigedom slik at arealet den nyttar ikkje er ein del av landbruksdrift. Det vert inga endring for landbruk at garasjen vert godkjent plassert der den er etablert.

Samstundes vil det alltid vere ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. I vår sak er arealet garasjen nyttar ikkje opparbeida som jordbruksareal til nytte for landbruk. Arealet vil ikkje ha landbruksmessig verdi. Verknaden for andre saker vert soleis mindre.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at omsyna bak LNF-føremålet i omsøkte tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet garasjen disponerar ikkje vil legge beslag på dyrkbar mark og vil ikkje føra til fragmentering av jordbruksareal.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremålet for lagelisering av garasje som omsøkt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.04.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,29m.

Eigar av gnr. 105/1 har i dokument datert 27.01.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,29m frå nabogrensa.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere ca. 26m.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande 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. Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Ansvarleg søkjar opplys at garasjen skal prosjekterast og utførast i samsvar med TEK10, iht. overgangsbestemmelser i TEK17 § 17-2. Kommunen legg søkjars opplysningar til grunn.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003316&

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 105/13 Holmås	193942	14.02.2018
Gjelder søknad om garasje, Holmåsvegen 70, Gnr105 Bnr13	193943	14.02.2018
Q-1 Fullmakt signert	193944	14.02.2018
Q-2 Bergening av Bya og Bra	193945	14.02.2018
A1- Opplysninger om tiltakes ytre rammer	193946	14.02.2018
B-1 Søknad om dispensasjon	193947	14.02.2018
C-1 Opplysninger gitt i nabovarsel	193948	14.02.2018
C-2 Kvittering på sendt nabovarsel	193949	14.02.2018
C-3 Kart merket naboer som er varslet	193950	14.02.2018
D-1 Målsatt Situasjonkart	193951	14.02.2018
D-2 Kart oppmålt MUA	193952	14.02.2018
E-1 Fasader	193953	14.02.2018
E-2 Snitt A-A + plan	193954	14.02.2018
G-1 Erklæring ansvar RBE	193955	14.02.2018
G-2 Gjennomføringsplan	193956	14.02.2018
H-1 Matrikkel	193957	14.02.2018
Innkomen	205664	14.02.2018

Vedlagte saksdokument:

tilleggsdokumentasjon - gbnr

105/13 Holmås

Tilleggsopplysninger - gbnr	208213	14.02.2018
-----------------------------	--------	------------

105/13 Holmås

drive-download-	208214	14.02.2018
-----------------	--------	------------

20180207T124651Z-001

501 Samtykke til bygging under	208215	14.02.2018
--------------------------------	--------	------------

4 meter fra nabogrensen P1287

Naboliste med kart	208216	14.02.2018
--------------------	--------	------------

Gjennomføringsplan	208217	14.02.2018
--------------------	--------	------------

Erklæring om ansvarsrett	208218	14.02.2018
--------------------------	--------	------------