



Ingeniør K Dømbe
Fanaveien 221 C
5239 RÅDAL

Referanser:
Dykkar: Ketil Dømbe
Vår: 17/3525 - 18/14680

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
11.05.2018

Avslag på søknad om garasje og veg - gbnr 134/115 Hillland

Administrativt vedtak. Saknr: 203/18

Tiltakshavar: Per Gunnar Litleskare
Ansvarleg søkjar: Ingeniør K Dømbe
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett] etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 57 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 15 % BRA.

Søknaden omfattar utvidelse av eksisterande gangveg fram til egedomen.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet , plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Alverstraumen.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.11.2017 og supplert 05.04.2018.

Planstatus

Egedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Alverstraumen er definert som bustadområde.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet bustad, plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Alverstraumen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Oppføringen skiller seg heller ikke fra oppføring av en garasje på en boligeiendom. Det er vanlig med garasje til både boligeiendommer og fritidseiendommer. Området vil ikke bli påvirket eller endret som følge av oppføringen.

Formålsangivelsen i kommuneplanen blir ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det er tale om dispensasjon for en garasje til eksisterende bygning der lovlig bruk er fritidsformål.

3. Fordelene ved dispensasjon overstiger klart ulempene

Andre vilkår for dispensasjon er at fordelene klart må være større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd, andre setning.

Oppføring av garasjen vil ikke medføre noen vesentlig endret situasjon eller ha noen negativ innvirkning for naboer eller omgivelser. Garasjer er vanlige også for fritidseiendommer. Bruken av eiendommen vil fortsatt være til fritidsformål, hvilket er en lovlig etablert bruk.

Fordelene ved en dispensasjon må anses klart større enn eventuelle ulemper.

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 27.11.2018. Omsøkte garasje er plassert på gbnr 134/14 og med ei avstand til sjø på ca 28 meter i frå sjø.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje søkt om endringar av vatn- og avlaupshandteringa.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Vi kan ikkje sjå i vårt arkiv at det ligg føre avkøyrsløve i frå vegmynde, dette er difor uavklart. Vidare kan det sjå ut til at tomte per i dag har ei tilkomstveg for bil og avsett areal til parkering på eiga grunn.

Ved ei eventuell klage rår vi til at ein går i dialog med Statens Vegvesen for å sjå på avkøyrsløve, eventuelt må det dokumenterast avkøyringsløve.

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.

Bustad på tomta er registrert som fritidsbustad men ligg innafor bustadområdet i kommunedelplanen for Alverstraumen. Vår vurdering er ut i frå at dette er ei fritidsbustad.

Omsøkte garasje er plassert på ei ubygd tomt, med ein avstand i frå sjø på ca 28 meter.

Administrasjonen ser på plasseringa som uheldig både i høve framtidig bruk av gbnr 134/14 men også i høve privatisering av eit område så nære sjøen. Tomta gbnr 134/115 har i dag tilstrekkeleg areal til å handtere parkering på eiga grunn, og dette vil også gje mindre terrenginngrep.

Administrasjonen har i si vurdering også lagt vekt på at ein bør regulere området før ein kan vurdere ytterligere bygging i strandsona og syner også til at trafikkkløysinga i området er uavklart. Avkøyrsløysing til dette området og inn på fylkesveg 565 er ikkje i samsvar med dagens krav og det er trong for ei avklaring i frå Statens Vegvesen kring fleire avkøyrsløysingar i dette området. Administrasjonen si vurdering fyst var at det ikkje er naudsynt å søkje om utvida bruk av avkøyrsløysing, men administrasjonen syner til at ein søker om etablering av bygg på ubygd eigedom og denne tomta har i dag ikkje løyve til avkøyrsløysing.

Tomta ligg samstundes innafor eit pressområdet i kommunen og at det kan gje ei presedensverknad dersom ein dispenserer i frå plankravet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn ikkje administrasjonen å kunne godkjenne søknad om dispensasjon frå arealbruken i kommuneplanens arealdel og byggegrense mot sjø, jf § 1-8 i plan- og bygningslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet, plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Alverstraumen for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-6 og 20-1 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av garasje.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

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 frå melding om vedtak er motteke. 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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/3525

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Ingeniør K Dømbe

Fanaveien 221 C 5239

RÅDAL

Ingeniør K Dømbe

Fanaveien 221 C 5239

RÅDAL

Per Gunnar Litleskare

Radøyvegen 89 5911

ALVERSUND