



Vegard Spurkeland
Nesbrekka 23
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/632 - 18/15418

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

Dato:
23.05.2018

Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 173/41 Rydland

Tiltak: dispensasjon - garasje
Byggjestad: Gbnr: 173/41 Nesbrekka 23
Tiltakshavar: Vegard Spurkeland
Ansvarleg søkjar:

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad 22.02.2018.

Oppføring av garasje med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 48m², jf. situasjonsplan, datert 25.01.2018, og med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 70,4m², jf. teikningar. Det er inga avrundingsregel nedover. Garasjen er over 70m², jf. plan- og bygningslova (pbl.) §20-4 bokstav a, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 3-1 bokstav b.

1. etasje med BRA opplyst til å vere 45,22m og takhøgda 2,45m. Målbart loft med BRA opplyst til å vere 25,18m² og 2,45m takhøgda. Loft har bruksareal meir enn 1/3 bruksareal enn underliggende etasjars bruksareal slik at garasjen oppførast i 2 etasjar, jf. teknisk forskrift (TEK17) § 6-1 bokstav c). Garasjen med BRA over 70m² og i to etasjar er ikkje eit mindre tiltak etter pbl. §20-4 bokstav a, jf. SAK § 3-1 bokstav b) og KPA pkt. 5.6.

Garasjen krev bruk av ansvarleg føretak, jf. pbl. § 20-3, 20-2 og 20-1 eller søknad som sjølvbyggjar då den ikkje er eit mindre tiltak. I vår sak er det søkt som sjølvbyggjar for større garasje.

Grad av utnytting er opplyst til 22,27%BYA som gir 23%BYA (%BYA skrivast i heile tal, og kan ikkje rundast av nedover jf. Grad av utnytting §5-3.)

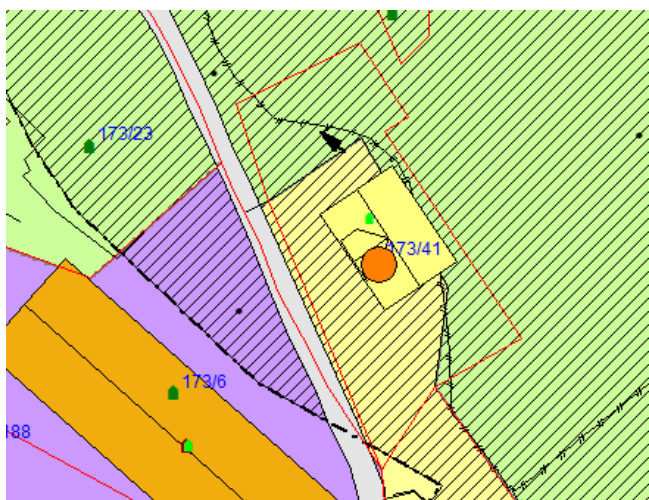
Garasje skal i utgangspunktet ha ei utforming ut i frå bygget sin objektive bruk som er parkering av bilar på grunnplan og bodareal på loftet. Det må redegjörast kva loftet skal brukast til og kvifor det er naudsynt med dobbelt vindaug i retning syd-vest og nord-øst. Planteikning av loftet manglar og må sendast inn.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 sin arealdel er avsett til LNF- føremål (landbruk-natur og friluftsliv) og avsett til bustadføremål. Utifrå situasjonsplan, har vi lagt til grunn at garasje plasserast på areal avsett til LNF-føremål og ikkje areal avsett til bustadføremål. Det er da naudsynt å søkje dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. §1-8. Det er ikkje naudsynt å søkje dispensasjon frå det generelle plankravet i KPA § 1-1 for areal avsett til bustadføremål.

Kartutsnitt KPA



Situasjonsplan, datert 25.01.2018



Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet som eit mindre tiltak etter KPA pkt. 5.6. Då garasjen ikkje er eit mindre tiltak, vil søknaden gjerast om søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for større garasje, jf. pbl. §19- 2 annet ledd:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse,³ blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved vurdering av dispensasjonssøknad frå LNF-føremålet for oppføring av større garasje, har kommunen praksis for å sette vilkår om at KPA § 5.14 – grad av utnytting gjeve for spreidd busetnad vert ivareteke i prosjektet:

5.14 Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter bygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgder 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgden vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

Det er søkt om dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Til orientering, så må søknadene om dispensasjon handsamast av PMU (Plan- og Miljøutvalet). Ved komplett søknad, er vår sakshandsaminstid 12 veker og med inntil 4 veker for høyring til regional mynde, herunder Fylkesmannen.

Mottakskontroll

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Skjema 5175 er opplyst lagt ved søknaden. Denne er ikkje lagt ved og må sendast inn.
2. Samla BRA for bustad og garasje må opplysast.
3. Nabovarsel er sist signert for samtykke den 19.02.2018. 14- dagars frist for evt. merknadar er 05.03.2018. Søknaden er sendt inn 22.02.2018. Det bes opplyst om nabomerknadar og evt. kommentarar til desse.
4. Garasje skal i utgangspunktet ha ei utforming ut i frå bygget sin objektive bruk som er parkering av bilar på grunnplan og bodareal på loftet. Det må redegjørast kva loftet skal brukast til og kvifor det er naudsynt med dobbelt vindauge i retning syd-vest og nord-øst. Planteikning av loftet manglar og må sendast inn.
5. Det må grunngjevast kvifor LNF-føremålet ikkje vert vesentleg tilsidesett og kvifor fordelande med ein dispensasjon frå LNF-føremålet er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Relevant moment i ein dispensasjonssøknad frå LNF-føremålet er om landbruksomsyn og natur-friluftssyn vert skadelidande av tiltaket.

Kommunen ber om at tilleggsinformasjon vert sendt inn **samla innan 28.05.2018**. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka tatt til handsaming ut frå dei opplysningane som ligg i søknaden.

Det vert gjort merksam på at dette ikkje er ein fullstendig gjennomgang av søknaden. Denne tilbakemeldinga er gjort på bakgrunn av dei forholda som er kontrollert ved kommunen sin mottakskontroll. Vi oppmodar søkjar om å ta ein ny gjennomgang av søknaden før innsending av etterspurd dokumentasjon slik at ein unngår ytterlegare forsenkingar i saksgangen.

Sakshandsamingsfrist

Tidsfristar for sakshandsaming går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1.

Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Rita Merete Teige Årvik
Vegard Spurkeland

Nesbrekka 23
Nesbrekka 23

5912
5912

SEIM
SEIM

Mottakarar:

Vegard Spurkeland

Nesbrekka 23

5912

SEIM