



Erlend Vakt skjold
Fagervollen 37
5956 HUNDVIN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3647 - 18/25992

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

Dato:
24.08.2018

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 56/138 Hundvin

Administrativt vedtak. Saknr: 426/18

Tiltakshavar: Erlend Vakt skjold
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 33m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 35m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26% BYA og 32 % BRA. Dette er eit søknadspliktig tiltak da garasje er plassert 0,6m frå nabogrense, jf. SAK §3-1 bokstav b). Garasje skal nyttast til biloppstillingsplass samt bod.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan då bygging skjer utanfor synt bygningsplassering.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 16.07.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.07.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, 08.10.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hundvin Alt. C. er definert som A: Byggjeområde for busetnad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan då bygging skjer utanfor synt bygningsplassering. Reguleringskartet viser ikkje frittliggande garasjer for planområdet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:



Søknad om dispensasjon – grad av utnytting i samband med oppføring av garasje gbnr 56/138

I samband med søknad om løyve til oppføring av garasje, vil me med dette søke dispensasjon frå bygningsplassering (grad av utnytting) i høve til reguleringsplan Hundvin alt. C/plan ID 1263-27041981.

Ved fullført tiltak vert utnytingsgraden 25.7% (BYA) / 31.2% (BRA).

Slik tomta ligg i terrenget og med svært god/kort adkomst til veg, og slik bygga er/vert plassert på tomta, vert ikkje dette «trengt» på nokon måte. På eigedommen vert det fortsatt plass til utandørs parkering, frukthage, busker og blomsterbed, grasplen og ellers romsleg uteareal på alle sider av huset. Areal planlagd brukt til ny garasje er i dag planert og gruslagt, og vert nytta til biloppstilling, såleis vert det ikkje bruken av areal endra på nokon måte.

Behovet for ein ekstra garasje er knytt til parkering av bil og oppbevaring av ymse gjenstander, spesielt gjennom vinteren. Garasjen som er integrert i huset er utan loft av noko slag, gjev ikkje rom til to bilar saman med andre gjenstander som sportutstyr, reidskaper, utemøblar osv.

I tidlagare kontakt med kommunen om dette tiltaket har det vert snakk om avstand til offentleg veg og VA-nett. Slik tiltaket no er utforma, er det over 4 meter veg, til eigedomsgrense mot veg og til offentleg leigningsnett

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.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.06.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,6 meter. Eigar av gnr. 56 bnr.139 har i dokument datert 12.06.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,6 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 8,2 meter. Garasjen skal plasserast på areal som er planert og gruslagt og på same kote som oppført einbustad. Avstand til offentleg leidningsnett er vist å vere 4,8 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

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 rammes, 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.

Innleiingsvis vert det vist til løyve for oppføring av einebustad med garasje, datert 15.06.2007- saknr 2007/1313 for gbnr 56/138. Garasje er på teikningane vist som dobbelgarasje med BYA 47,5m.

Det vert også vist til naboeigedomar med frittliggande garasje:

Gbnr 56/140 – løyve til frittliggande garasje – saksnr 2009/781

Gbnr 56/141 – Løyve til einebustad utan garasje – løyve til frittliggande garasje – saksnr. 2005/2807.

Gbnr 56/142 – Løyve til einebustad med enkel garasje – løyve til frittliggande dobbel garasje – saksnr. 2009/1999. Gbnr 56/142 har tilsaman tre garasjeplasser.

Kommunen forstår det slik at gbnr 56/138 med noverande søknad vil kunne nytte 2 garasjeplasser (ca. 18m² pr. biloppstillingsplass), mens resterende garasjeareal skal nyttast som bod.

Tiltakshavar har grunngjeve sin dispensasjon med behovet for ekstra lagringsplass og moglegheita for å kunne parkere to bilar under tak. Noverande garasje kan ikkje nyttast til to bilar då deler av garasjen nyttast til lagringsplass. Eksisterande garasje har slik den vert nytta plass til ein bil. Med ein frittliggande garasje kan ein ha plass til to bilar under tak samtidig som ein har nok lagringsplass. Det er opplyst at uteoppfallsareal som er av god kvalitet og satt av til rekreasjon og leik på eigedomen fortsatt vil vere tilstade då garasje vert plassert på areal som i dag er gruslagt og vert nytta som biloppstillingsplass. I forhold til dagens bruk av areal vert oppføring av ny garasje vert bruken uendra.

Det er inga krav i reguleringsplan for MUA, BYA og BRA. Som veiledning vert kommuneplan 2011-2023 (KPA) pkt. 2.14 nytta. MUA skal vere 200m². BYA skal ikkje overstige 20%. Samla BRA for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m².

Utnyttingsgrad med garasjen er opplyst til 26% BYA. I utgangspunktet er eigedomen allereie høgt utnytta med einbustaden med integrert dobbelt garasje. Eigedomen er imidlertid relativ stor på ca. 1,1 mål. Samla BRA er 355m² og innafor veiledande krav på 400m². Avviket frå veiledande BYA vert lagt mindre vekt på da arealet som skal nyttast til garasjen allereie vert nytta som biloppstillingsplass.

Det fell naturleg i eit regulert byggjefelt å føre opp frittliggande garasje. Fortetting kan forventas. Garasjen skal i tillegg stetta eit anna behov for tiltakshavar som bod. At kombinert bod og garasje førast opp som ein bygning vurderer administrasjonen som ein fordel då det estetiske uttrykket vert betre ivaretatt når tal bygningar vert avgrensa til kombinert bod og garasje.

Dei omsyna som ligg bak føresegna frå kravet om synt bygningsplassering vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Garasjen er ein meint som ein fleirbruksbygning. Det er ingen naboar som har kome med merknader til tiltaket og det føreligg samtykkje frå nabo om plassering nærare enn 4 meter frå eigedomsgrensa. Det er ein noko eldre reguleringsplan frå 2003 som ikkje harmoniserer med dagens behov for frittliggande garasje, der denne kan nyttast som både garasje og bod. Ein frittliggande garasje som omsøkt, harmoniserer med andre naboeigedomars sin frittliggande garasjar og slik det lokale bygningsmiljøet no gjer seg gjeldande. Ulempa med å fråvike den noko eldre reguleringsplanen frå 2003, er mindre sett i høve den fordel tiltaket vil gje einbustaden i form av naudsynt bodplass og kunne parkere under tak for to biler.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå kravet om synt bygningsplassering er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

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.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan då bygging skjer utanfor synt bygningsplassering for oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 33m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 35m².

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 33m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 35m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.06.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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.: 14/3647

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.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Erlend Vaktskjold

Fagervollen 37

5956

HUNDVIN

Mottakarar:

Erlend Vaktskjold

Fagervollen 37

5956

HUNDVIN

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen