



Reigstad Bygg og Eigedom AS  
Osterfjordvegen 124  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/6030 - 15/4262

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
11.03.2015

## Rammeløyve og dispensasjon - garasje, mur og terrengarbeid - gbnr 195/218.

**Administrativt vedtak. Saknr: 059/15**

**Tiltakshavar:** Silje og Paul Menzies  
**Ansvarleg søkjar:** Reigstad Bygg og Eigedom AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje, støttemur og planering av terreng. Garasjen har ein storleik opplyst til 49 m<sup>2</sup> BRA. Utnyttingsgrad er opplyst til 31 % TU.

Støttemur skal oppførast langs grense mot gbnr 195/180 og gbnr 195/127. Muren har ein høgde på inntil 1,2 m og skal plasserast i ein avstand 1,0 m frå nabogrensa.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld utnyttingsgrad, reguleringsføremål og byggjegrænse, og frå kommuneplanen når det gjeld punkt 1.1 - plankrav.

Det vert elles vist til søknad motteke 01.09.2015 supplert 12.12.2014.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev 24.11.2015. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 12.12.2014. Det er ikkje lovfesta frist for handsaming av dispensasjonssaker.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storneset Aust er definert som byggeområde for bustadar. Plasseringa av garasje og delar av mur ligg innanfor areal sett av til felles



vegføremål. Omsøkte mur ligg i nordaustre hjørne av tomta innanfor uregulert areal som er omfatta av kommuneplanen. Arealføremålet er byggjeområde.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % TU, rekna som bruksareal i prosent av tomtearealet.

### **Dispensasjon**

#### Det er søkt dispensasjon frå utnyttingsgrada med slik grunngjeving:

Vi ønskjer å føre opp garasje på 49 m<sup>2</sup> på vår eigedom gbnr 195/218. Jf. reguleringsplan for området, Storneset Aust (PlanID: 1263-13022002), pkt. 3.4.1 er utnyttingsgraden for eigedomen avgrensa til TU=25%. Med oppføring av garasje vert utnyttingsgraden overskriden med 6% til ca 31%, vi søkjer hermed om dispensasjon frå reguleringsføresegnene med omsyn til tomteutnytting.

Grunngjeving for søknaden.

Etter kvart som vi har etablert oss på staden, ser vi behovet garasjeplass til våre bilar, samt lagringsplass for ulikt tilhøyrande utstyr til bilar og anna.

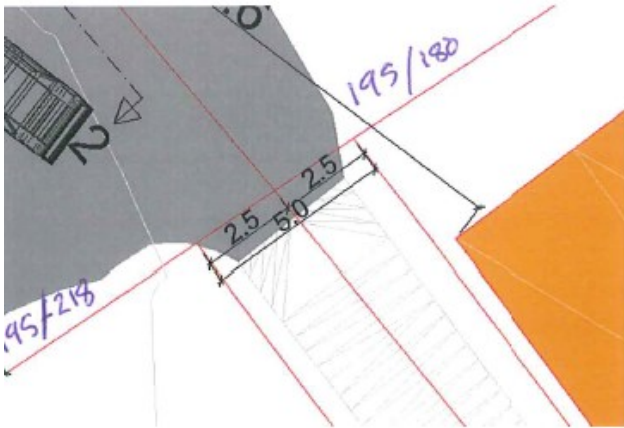
Bygging av garasje er ein del av ei oppjustering/ferdiggjering av utearealet mot aust. Med oppføring av garasje plassert slik omsøkt med grøntareal på topp av garasjen, vil dette gje oss eit samanhengande grøntområdet på denne sida av huset og dette vil gje oss ei betre utnytting av tomta enn slik tilhøva er i dag.

Jf. *grad av utnytting* skal parkeringsplassar (18 m<sup>2</sup>/plass) inngå som ein del av arealrekneskapen ved utrekning av TU. Slik at eksisterande situasjon med 4 parkeringsplassar har utnytting på ca TU= 30 %. Det er usikkert om dette vart rekna med ved innsending av byggesøknad i 2004/2005. 2 av desse P-plassane for eigedomen vert no plassert i garasjen. Avviket frå tomteutnytting i høve dagens situasjon er berre 13 m<sup>2</sup>/TU opp 1% til 31%. Den nye løysinga vil då berre gje eit minimalt avvik i høve det som er godkjent i dag.

#### Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld vegføremål og byggjegrænse med slik grunngjeving:

Dei gjevne forholda på staden er ikkje, og har aldri vore i samsvar med reguleringsplanen. Eigedomen 195/218 eig i dag heile vegarealet og byggegrensene med. Her lyt ein også sjå tilbake både på kommunen sine vedtak om delingsløyve/cppmålingsforretning og byggeløyve som er gjeve for eigedomane 195/218 og 195/180, samt byggeløyve som er gjeve for veg/infrastruktur i denne delen av planen, her under korleis kommunen har vurdert dette tidlegare. Mellom anna vart den private tilkomstvegen FV3 laga i strid med planen, (flyfoto 2003), dette vart seinare "retta" med etablering av reg.plan Sundsbakken (planID. 1263-200909) i 2009

Det er ikkje trong for felles vegareal for tilkomst til gbnr 218 og 180 slik det er vist i planen. Vi vil tru det har vore utgangspunktet for dele/byggeløyva som kommunen har gjeve tidlegare. Vi vil også tru at dette også vart vurdert i samband med etablering av reg.plan Sundsbakken då veg 3 er lagt midt i grense mellom bnr 218 og 180, i staden for midt i/mot veg "felles vegareal" i eksisterande plan. Avstand mellom grensene er 5 meter som tilseier at det er tilstrekkeleg tilkomst direkte til veg 3 frå begge eigedomane (2,5 meter kvar).



Figur 1 FLYFOTO 2003

Elles vil vi peike på at situasjonen i dag har vore slik sidan utbygginga starta i 2003, og at alle "partar" inkludert kommunen (moa gjennom si tidlegare sakshandsaming) har akseptert løysinga som no er 11 år.

Det vert søkt om dispensasjon frå kommuneplanen punkt 1.1 – plankrav med slik grunngeving:

Det vil vere urimeleg å krevje reguleringsplan for eit slikt lite tiltak, der det er tilfeldig at eit inneklemt/utegløymt areal ligg att mellom 3 ulike reguleringsplanar. Her lyt ein også sjå på delingsløyve/byggeløyve som er gjeve for eigedomen tidlegare.

Som ein kuriositet kan ein også vise til planoppstart for Sundsbakken der dette arealet vart tatt med, seinare vart plangrensene endra, mellom anna for å rette opp forholda kring FV3, og arealet vart "utegløymd"?



### 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.

Søknaden har vore send til uttale til Teknisk drift og Planavdelinga.

Det ligg føre uttale frå Teknisk drift datert 10.03.2015. Dei uttalar:

Vegen er ikkje bygd i samsvar med gjeldande reguleringsplan med naudsynt snuhammer. Omsøkte tiltak må vera plassert minimum 12 m frå eigedomsgrensa slik at ein i fremtiden kan etablere snuhammar med lengde lik 16 meter som skissert i reguleringsplan. Viss vegen i fremtiden vert overteken av kommunen, kan arealet framfor garasje ikkje nyttast til parkering.

### 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 av søknader om dispensasjon frå areal til vegføremål og plankrav. Tiltaket er tilstrekkeleg opplyst i tidlegare søknader og berørte naboar har samtykke til tiltaket i eiga erklæring.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.06.2014.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,0 meter.

Eigar av gbnr 195/180 har i dokument datert 10.12.2014 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gbnr 195/127 har i dokument datert 10.12.2014 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil 0,5 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om topp golv garasje på kote ca. + 28,0 meter og planert terreng over garasjen på kote 31,0 meter.

### Tilkomst, avkjørsle og parkering



Tiltaket medfører inga endring når det gjeld tilkomst og avkjøring. 2 av 4 parkeringsplassar vil no vera i garasje i staden for på terreng.

### **Terrenghandsaming**

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt 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.

### **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**

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 vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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 leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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.

### Utnyttingsgrad

Omsynet bak utnyttingsgrad er å regulera bygningane sitt volum over terreng og det totale arealet for bygningane. Utnyttingsgrada i gjeldande plan er fastsett til 25 % TU (prosent tomteutnyttelse). TU fastset forholdet mellom tillatt bruksareal (summen av det samla bruksarealet) og tomtearealet.

På tomta skal det i dag vera avsett parkeringsareal for 2 bueiningar, dvs 4 parkeringsplassar a 18 m<sup>2</sup>. Når 2 av parkeringsplassane no vert i garasje vil det samla bruksarealet auka med 13 m<sup>2</sup>. TU vil, som følgje av det omsøkte tiltaket, auka med 1 % til 31 %.

Utnyttingsgrada for eigedommen er allereie i dag monaleg høgare enn gjeldande plan for området tillet. Tiltaket vil medføra at utnyttingsgrada vil få ein ytterlegare auke, sjølv om auken må seiast å vera mindre. Garasjen det er søkt om vil ikkje ha negativ innverknad i høve til uteoppfallsarealet, men vil heller gje ei god utnytting og eit tenleg uteareal. Garasjen vil heller ikkje vera framtrudande i terrenget eller på tomten og vil såleis ikkje ha negativ visuell verknad. Administrasjonen finn etter ei konkret vurdering at omsynet bak utnyttingsgrada i dette tilfellet ikkje vert vesentleg sett til side. Fordelane vert vurdert klart større enn ulemperne.

#### Vegføremål

Garasje og veg skal plasserast innanfor areal avsett til vegføremål (snuhammar) i reguleringsplanen.

Tiltakshavar eig vegarealet som per i dag ikkje er opparbeidd i samsvar med plan. Den som skal opparbeida veg/snuhammar, må først erverva arealet.

Slik garasje og mur er plassert, dvs 12 m frå grensa mot sør, vil det vera tilstrekkeleg areal igjen til å etablere snuhammar i framtida, jf uttale frå Teknisk drift datert 10.03.2015. Tilkomst til naboeigedomane vil heller ikkje verta hindra. Trafikale omsyn vil vera ivaretatt. Administrasjonen vurderer at omsynet bak føremålet ikkje vert sett vesentleg til side. Dispensasjon vert gitt på vilkår av at arealet i framfor garasjen ikkje kan nyttast til parkering dersom vegen i framtida vert overtatt av kommunen.

#### Plankrav

Arealet i nordaustre hjørnet av tomten er ikkje omfatta av reguleringsplan, men ligg som eit restareal omfatta av kommuneplanen. Føremålet er byggeområde for bustadar. Dette arealet har truleg ikkje kome med i det regulerte arealet ved ein inkurie.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil koma i konflikt med framtidig utvikling av området, men er snarare ei naturleg avslutning av terrenget mot naboeigedommen. Dispensasjon vert gitt. Det vert ikkje fakturert gebyr for dispensasjon frå kommuneplanen punkt 1.1 i dette høvet.

#### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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

#### **Privatrettslege tilhøve**

Naudsynte privatrettslege tilhøve synast stetta ved framlagte erklæringar.

#### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Reigstad Bygg og Eigedom AS**, org.nr. 982 231 345, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekkjer ansvarsområdet.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Storneset Aust, punkt 3.1.4 - utnyttingsgrad og arealføremål felles vegareal, jf pbl § 12-4 rettsverknad av**

reguleringsplan, og frå punkt 1.1 i kommuneplanen, jf pbl § 11-6, jf rettsverknad av kommuneplanen, for etablering av garasje, mur og terrenghandsaming slik det er søkt om.

Dispensasjonen vert gitt på vilkår av at det arealet framfor garasjen ikkje kan nyttast til parkering dersom vegen i framtida vert overtatt av kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av garasje, mur og terrenghandsaming i samsvar med søknad mottatt 01.09.2015 og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.06.2014 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Reigstad Bygg og Eigedom AS	982 231 345	S	1	Ansvarleg søkjar

\*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

Tiltaket vert ikkje tillatt igangsett før det ligg føre igangsetjingsløyve.

Igangsetjingsløyve vert gitt etter at fullstendig søknad etter pbl § 21-2 femte ledd er sendt inn og kontrollomfanget er definert.

#### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

#### 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 klagt 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 klaga over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera 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.: 14/6030.

#### Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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

