



Øyvind Hauge  
Brunnlandsåsen 18  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/3512 - 16/4899

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

Dato:  
23.02.2016

## Løyve til oppføring av garasje uten ansvarsrett - gbnr 91/36 Brundtland

**Administrativt vedtak. Saknr: 119/16**

**Tiltakshavar:** Øyvind Hauge

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 46,8m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 49,6m<sup>2</sup>. Noverande samla BRA med bustad og parkeringsplassar utgjer 266m<sup>2</sup>. BRA med bustad og garasje utgjer 276,8 m<sup>2</sup>. Dette aukar BRA med 10,8m<sup>2</sup>.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad på tomt samt dispensasjon frå 4 meters regel i bebyggelsesplan frå «Brundtlandsåsen Vel».

Det vert elles vist til søknad om motteken den 08.10.2015.

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 07.12.2015.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar den 05.01.2016.

#### Sakshandsamingsfrist

Endringsøknaden var komplett og klar for handsaming den 05.01.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

---

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733



## Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i r bebyggelsesplan for «Brundtlandsåsen på gnr 91 bnr 1» med arealplanid 1263-3105200 er avsett til bustadføremål med følgjande føresegner:

Følgende gjeld:

- Takvinkel skal være mellom 22 – 45 grader.
- Tillatt bruksareal (T - BRA) 250 m<sup>2</sup>.
- Garasje/uthus skal ikke overstige et bruksareal på 50 m<sup>2</sup>
- Biloppstillingsplass (egen og gjesteparkering) skal tast med på hver tomt.
- Byggegrense er 5 meter frå kant felles veg. Mot nabogrense 4 meter. ( Byggegrenser er ikke vist på plantegning)
- Hus skal plasseres innanfor byggegrense på tomten. Plassering av huset og høyde ok grunnmur skal godkjennes av kommunen. Som grunnlag for vurdering kan kommunen forlange at det vert tatt nødvendige profil av tomten. Husplassering skal vises på profil ved søknad.

Takvinkel på einebustad er opplyst å vere 40 gradar. Takvinkel på garasje er opplyst å vere 36 gradar. Iht. plan skal takvinkel vere mellom 22-45 grader. Takvinkel på både garasje og einebustad er innanfor bebyggelsesplanen sine føresegner.

Garasjen er 46,8 BRA og innafor bebyggelsesplanen sitt krav om eit maks bruksareal på 50m<sup>2</sup>.

## Dispensasjon - løyve

Tiltaket krev dispensasjon frå tillat bruksareal på 250m<sup>2</sup> samt dispensasjon frå 4 meter byggegrense mot nabo.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving: Den fyste dispensasjonssøknaden er begrunna med at eksisterande parkeringsplass vil bli erstatta med garasjen og vil gje eit auka BRA på 10,8 m<sup>2</sup>. Den andre dispensasjonssøknaden er begrunna med at garasjen vil få same plassering som allereie eksisterande gruset oppstillingsplass.

## 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 den 10.12.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå garasjen til nabogrense vist til å vere 1,5 meter. Eigar av gbnr. 91/33 har i e-post datert 20.09.2015 samtykka til at garasjen kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Vi forstår det slik at terrenget er allereie planert og flatt. Bygningen skal plasserast på kote 86 +- 0,5 meter.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Garasjen gir ikkje endra tilkomst til eigedomen. Søker opplys at det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over privat veg som sikrar tilkomst til tomte.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser mål på garasjen , avstand til nabogrense, avstand til veg og leidningar, biloppstillingsplass til eigen bruk, gjesteparkering, mogligheit til å snu på eigen grunn samt avkjørsle. Bebyggelsesplanen sitt krav til biloppstillingsplass er oppfylt.

### **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**

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 rammor, 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.

#### Dispensasjon frå tillat bruksareal på 250m<sup>2</sup>

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det allereie er ein eksisterande parkeringsplass på tomte som vil bli erstatta med garasjen. Garasjen vil gje eit auka BRA på 10,8 m<sup>2</sup>. Dette vert vurdert som ei mindre endring. I tillegg vil garasjen gje ein utnytting av tomte som er i harmoni med omkringliggende einbustader og deira garasjar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå tillat bruksareal på 250m<sup>2</sup> til bruksareal på 276,8m<sup>2</sup>.

#### Dispensasjon frå 4 meter byggegrense mot nabo, gbnr 91/33

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at garasjen vil få same plassering som allereie eksisterande gruslagt oppstillingsplass, 1,5m frå nabogrense. Eigar av naboeigedom, gbnr 91/33, har samtykka til at garasjen kan plasserast 1 meter frå nabogrensa. Gbnr 91/33 er i tillegg ubebygd og garasjen vil såleis ikkje vere til hinder for lys/utsikt for andre bygningar på naboeigedom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå 4 meter byggegrense mot nabo, gbnr 91/33, slik at garasjen kan plasserast 1,5m frå nabogrense.

#### **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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

#### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå tillat bruksareal på 250m<sup>2</sup> for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå 4 meter byggegrense mot nabo, gbnr 91/33.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 b) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Garasjen skal plasserast som vist i situasjonsplan datert de 10.12.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, minste avstand til gbnr 91/33 på 1,5 meter.

#### **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 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.: 15/3512

## 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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

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

- Føresegner i plan skal være oppfylt.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

## Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

## Mottakarar:

Øyvind Hauge

Brunnslandsåsen 5955  
18

LINDÅS