



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato			
	Plan- og miljøutvalet				
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Per Sveinar Morsund			
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	15/3913	Klassering:	

Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 12/47 Veland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune gjev avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanens sin arealdel med heimel i pbl § 19-2, jf. pbl § 11-6.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Då dispensasjon ikkje vert gjeve, vert byggesøknaden arkivert uhandsama.

SAKSUTGREIING

Saka gjeldt:

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bygd areal (BYA) ca. 60 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 39 % BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Eigedomen ligg i uregulert område innafør det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadføremål.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for plankrav og grad av utnytting. Det vert elles vist til søknad motteke 17.11.15 og supplert 06.01.16.

Utfyllande informasjon vedrørande dokumentasjon for varsling av ein av naboane er etterspurt av sakshandsamar. Det vart opplyst på telefon at nabo var varsla og ikkje hadde merknad til søknad og at denne informasjonen vil bli ettersendt. Det ligg til grunn for vidare behandling at tilfredsstillande dokumentasjon av dette vert motteke.

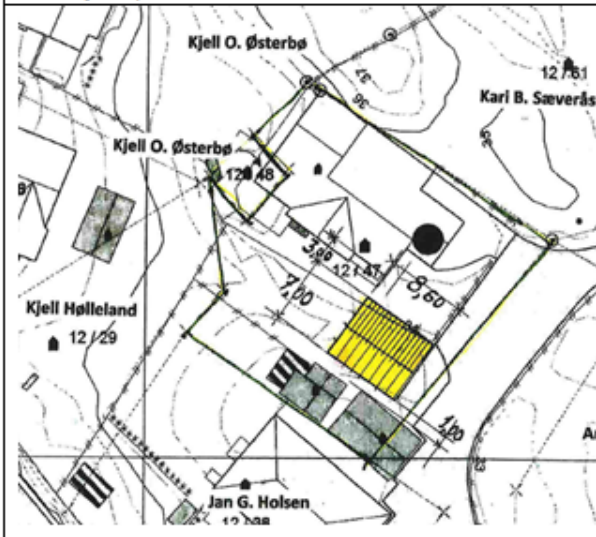
Eigedomen er allereie bebygd med garasje og uthus, men søker har opplyst at desse bygga tilhøyrer gbnr. 12/38.

Søker har opplyst om at «*det er svært uryddige grenselinjer i området, noe som nå også vil bli forsøkt endret.*» Det er ikkje søkt om justering av grenselinjer i innsendt søknad.

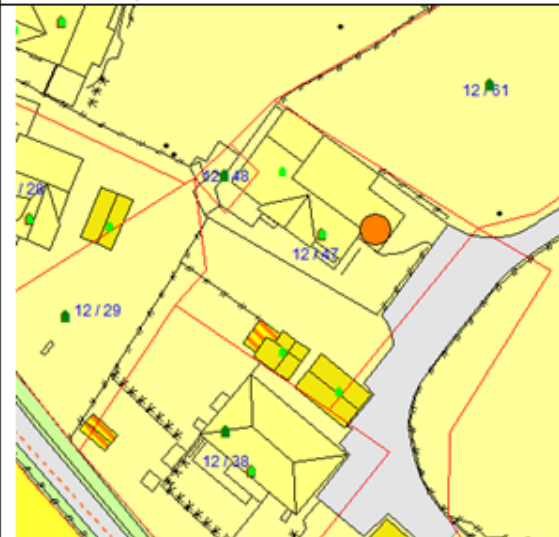
Oversiktskart



Situasjonsplan



Kommuneplan



Planføresegner, kommundelplan:

<http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1317825466359.pdf>

Plankart, kommundelplan:

<http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1317821615791.pdf>

Skråfoto



Vurdering:

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 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Fordelar

- Søkar har opplyst at arealet der garasja er plassert ikkje har nytteverdi som uteoppholdsareal.
- Naboar har tilsynelatande ikkje innvendingar til tiltaket.
- Stimulere til at eigarar skal få størst mogleg grad av råderett over eigedomane sine.

Ulemper

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel når det gjeld utnytting.
- Utnyttinga på eigedomen er svært høg. Søkar har opplyst om ei framtidig utnytting på 39 %, men det går ikkje fram om eksisterande garasje og uthus er teke med i berekninga.
- Godkjenning av søknaden kan medføre ein uheldig presedens for framtidig utnytting av eigedomar i kommunen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltakshaver innanfor visse rammer skal ha råderett over eigen eigedom. Forutsetninga må være at gjeldande regelverk ikkje blir vesentleg tilsidesatt. I dette tilfellet vurderast det slik at kommuneplanen i vesentleg grad vert tilsidesatt ved å gje rom for tiltaket. Vi viser då til at eigedomen vil få ei utnytting i BYA som er dobbelt så stor som det kommuneplanen legg til rette for.

I søknaden er det opplyst av søker at «*det er svært uryddige grenselinjer i området, noe som nå også vil bli forsøkt endret.*» Det er ikkje søkt om endring av grenselinjer, og det er såleis ikkje mogleg å vurdere søknaden ut frå eventuelle framtidige endringar. Som det går fram av å studere vedlagt situasjonsplan, kommuneplan og skråfoto er det lett å sjå at eigedomsgrensene ikkje går overeins med dei reelle grensene som vert nytta på staden. Tidlegare omtala eksisterande garasje er tydeleg knytt opp mot naboeigedomen slik det er sagt av søker. Når ein skal handsame søknaden må ein likevel forholde seg til dei faktiske grensene som ligg føre uavhengig av den reelle bruken.

Det oppmodas difor om at grenselinjene vert justert og at ein i forlenginga av dette forsøker å tilpasse eigedomane slik at ein får ei meir hensiktsmessig tomteutnytting. Dette kan i neste runde gjere det mogleg å søke om oppføring av garasje dersom ein legg til rette for det når ein teiknar opp nye grenser. Når det gjeld krav til dette vert det vist til i kommuneplanen § 2.14.

Ein kan vidare argumentere for at arealet der ny garasje er søkt ikkje er den primære delen av utearealet på eigedomen, men det ein òg ser av skråfoto er at bygningsmassen opptek ein svært stor del av eigedomen. Ei ytterlegare auke i bygningsmasse synast å redusere kvaliteten på dei allereie begrensa uteareala ytterlegare.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kommuneplanen ikkje er tilstades og at søknad på bakgrunn av dette vert avslått.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost