

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkokoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkokoconsult.no
www.arkokoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Yvonne Bruvik Hauge

Dato:
07.01.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE OG STØRRELSE PÅ GARASJE VED GBNR. 137/801

Saksforhold

Eiendommen ligger i et område som er regulert under reguleringsplanen detaljregulering Alvarneset (plannummer 12632014000).

Tiltaket består i oppføring av en dobbel garasje. Tiltakshaver er Thomas Svenningsen.

Det søkes om følgende:

- Dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplankartet
- Dispensasjon fra pkt. 2.2.1 i reguleringsplanen vedrørende størrelse på garasje

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilåårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon fra byggegrense

En byggegrense skal i første omgang ivareta hensynene til å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se blant annet Direktoratets veileder til SAK10 §6-3. En byggegrense skal i første omgang ivareta hensynene til å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se blant annet Direktoratets veileder til SAK10 §6-3.

Ettersom tiltaket her er i nærhet til sjø tenker vi at denne byggegrensen også skal være sikkerhet for å sikre strandsonen. Av forarbeidene fremgår det at formålet med forbudet mot bygging i strandsonen, er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det å beskytte og bevare plante –og dyreliv, jfr. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

I denne saken er tomten allerede bebyggt. Det står en bolig på tomten og det skal oppføres en garasje som vil gå minimalt utenfor byggegrensen på et punkt som ikke berører noen interesser for allmennheten eller nabo. Tiltaket vil få en avstand på 25,9 meter til midtlinje veg, 4 meter til nabotomt, 2 meter til nærmeste bygg på tomten og 21,7 meter til nærmeste bygg på nabotomten. Det er kun på et punkt at tiltaket vil komme så vidt utenfor byggegrensen i øst.

Det er gode muligheter for allmennheten å ha tilkomst til sjøen og benytte seg av friluftsliv og fiske uten å måtte gå via eiendommen. Det er ingen spesielle arter eller planter som holder til i strandsonene/sjøen som blir berørt av tiltaket.

Tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette formålet med loven.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Grunner for å gi dispensasjon fra størrelse på garasje

Det står i reguleringsplanen følgende: «*Frittliggende garasjer kan først opp med BRA inntil 50 m² kan plasseres utanfor byggjegransa, men ikkje nærare enn 1,0 m frå f_AVT1-f_AVT10 og/eller nabogrense.*»

Det søkes her om å oppføre en garasje på 81,9m² BRA. Bestemmelser i reguleringsplanen er litt utydelig, men vi ønsker å søke om dispensasjon dersom kommunen anser det som nødvendig.

Hovedhensynet bak bestemmelse om maksimal tillat størrelse på garasjer er å sikre at oppførte garasjer er i tråd med byggets funksjon, formål og bruk. Samt at andre kvaliteter på tomten ivaretas. Garasjen skal oppføres med et hovedplan og ett kjellerplan uten målbart areal, altså med en høyde under 2,4 meter. Garasjen skal brukes til å holde biler som eier har, samt fungere som bod for eierne.

Garasjen vil ikke virke ruvende, og er i tråd med byggehøyder i KPA. (Det er ikke oppgitt byggehøyder i reguleringsplan). Det vil også være tilstrekkelig med MUA igjen etter bygging av garasje som ser ut til å bli ca. 300m² med MUA igjen. Garasjen vil skape en helhet på tomten og vil stå fint til eksisterende bygg. Vi kan derfor ikke se at denne størrelsen på garasjen vil komme i konflikt med de hensyn som ligger bak bestemmelsen.

Tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette formålet med loven.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Yvonne Bruvik Hauge
Landskapsingeniør

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 47331556

Fax: +47 56191130

Epost: yvonne@arkoconsult.no

 arkoconsult
Arkconsult AS

Firma:
Arkconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782