

Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 56 37 50 00 Telefaks 56 37 50 01
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Frank A. Stephensen

Eidsnesvegen 66
5913 EIKANGERVÅG

Dykkar ref.

Sakshandsamar:

Nina Bakanova

Vår ref.

2013/2737 - 0 -
24536/2013

Telefon

Arkivkode:

215/34

Dato:

25.10.2013

Delegert sak

Dispensasjon og løyve på vilkår - etablering av dobbel garasje Gbnr 215/34 Eidsnes ytre

Det vert vist til innkomne byggesøknad i sin heilskap.

Byggesakavdelinga har handsama saka på mest mogeleg praktisk måte ved å gi dispensasjon og løyve på vilkår. Vilkårane er mange og prosjektet må omarbeidast. Alternativ framgangs måte ville vera å avslå heile prosjektet.

Vedtak 1

Kommunen gjev dispensasjon frå pbl §11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) og pbl §1-8 (forbod mot tiltak mv.langs sjø og vassdrag) for etablering av dobbel garasje i LNF-område og innafor 100-meters beltet langs sjø, på vilkår av at prosjektet må omarbeidast i samsvar med vedtak 2 .

Vedtak 2

Kommunen gjev løyve til etablering av dobbel garasje i samsvar med kart og skildring mottatt 12.08.2013, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-2. Løyve er gjeve på følgjande vilkår:

1. Garasjen må omarbeidest:
 - a. Takarker på garasjen må fjernast.
 - b. Gangbru til loft garasje må fjernast.
 - c. Tiltaket på garasje må senkast. Det er ikkje tillat kneveggen på loft.
 - d. Lofteetasje skal ikkje stikke ut forbi 1.etasje og skal trekkjast inn 30 cm på kvar side.
 - e. Vindauga i gavl på garasjen erstattas med enkelt vindauga mål ca. 70x70 cm.
 - f. Tall vindaug i 1.etasje mot aust reduserast til 1 stk.
 - g. Vindauga i 1.etasje mot sør fjernast.
2. Reviderte teikningar må sendast inn til kommune før byggearbeid vert sett i gang.

Det er tiltakshavar sitt fulle ansvar at arbeida vert utført i samsvar med plan- og bygningslova og at forskrifter til lova vert følgt. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Søknaden

Søknaden gjeld etablering av dobbel garasje på Gbnr 215/34. Samla BYA er 49 m².

Nabotilhøve og andre sine kommentarar

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Uttale frå andre mynde

Det ligg føre uttale frå Statens vegvesen som gjeld dispensasjon frå regler om byggjegrænse i veglova av 21.08.2013. Uttale lyder:

Vi viser til søknad av 09.08.13, og gjev med dette dispensasjon frå byggegrensa ved fv 393 hp 01 km 0,690. Dispensasjonen gjeld for garasje med ein avstand på 10 meter frå vegmidte til næraste bygningsdel på gnr. 215 bnr. 34 i Lindås kommune.

Vi gjer merksam på at dispensasjonen berre gjeld i høve veglova, og ikkje rettar ovanfor eventuelle andre grunneigarar. Dispensasjonen er gjeve i samsvar med føresegnene om byggegrenser i veglova §§ 29 og 30 og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

1. Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som kjem fram av søknaden.
2. Dispensasjonen fell bort dersom omsøkte byggearbeid ikkje er starta innan 3 år frå dags dato.
3. Det er ikkje grunnlag for krav mot Statens vegvesen på grunn av skade eller ulempe som følgjer av at bygningen ligg innanfor byggegrensa, med mindre det kan påvisast aktløyse frå vegvesenet si side.
4. Dersom bygget vert oppført i strid med vilkåra i denne dispensasjonen, kan bygget krevjast fjerna med heime i veglova § 36 utan kostnader for Statens vegvesen.

Plangrunnlag

Eigedomen vert omfatta av kommuneplanen av 22.09.2011 og ligg i område avsett til LNF-føremål og innafør 100-meters beltet langs sjø.

Veg og tilkomst

Avkjørsla skal vere plassert som vist på situasjonskart av 13.06.2013.

Visuell utforming

Sjå vilkår i vedtak 2. Det vert vist til pbl §§ 29-1,2,3,4. I administrasjon sin vurdering er det

sannsynleg at omarbeidt garasje tilfredstillar rimelege krav til utforming både i seg sjølv og med omsyn til omgjevande.

Plassering og høgdeplassering

Høgdeplasseringa vert godkjent som omsøkt i forhold til eksisterande gardsplass, jf pbl § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 3, jf standarden "Plassering og beliggenhetskroll".

Tiltaket si plassering skal koordinatuttreknast, før utsetting av hushjørner på tomta.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Vatn- og avlaup

Dispensasjonar

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er søkt om dispensasjon frå pbl §11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) og pbl §1-8 (forbod mot tiltak mv.langs sjø og vassdrag).

Tiltakshavar kjem med følgjande grunngjeving for å få dispensasjon:

Trude A. Stephensen
Begrunnelse:

For å oppnå godkjent avstand fra midtlinjen i fylkesvei vil det bli sprunget på eksisterende parkeringsplass ca 4m nordover og ca 2m østover. Dette skal gi plass til garasje for 2 biler 7x7, med mulighet for én feram port. Dette vi også medføre bedre parkeringsmuligheter for bla. sportsfiskebøyer, som fiskebøyer ved værene som ligger i vei mellom indre og ytre poll.

Det er 20m fra min grense og over fylkesvei til sjø, ved å avstå ca 20m av eiendommen, da oppnå parkeringsplass for å oppnå 10m fra midtlinjen vil det være 24m. Eiendommen har vært i min familie i nærmere 60 år, vi kan godt tenke å gå videre med brygger og regler som er blitt innført senere. Ref. 100m sjø-LRP.

Trude A. Stephensen

Administrasjonen sluttar seg til vurderinga og legger vekt på følgjande omsyn i vurdering av dispensasjonssøknaden:

Moment som talar mot godkjenning:

- Tiltaket er i strid med bestemminga i kommuneplanen.
- Dispensasjonar kan i mange sakar føra til presedens.

Moment som talar for å godkjenne søknaden:

- Tiltaket skal ikkje medføre vesentleg terrenginngrep og er ikkje i konflikt med interesser som kommuneplan er meint å ivareta
- Etablering av garasje er naudsynt for å fa ein tjeneleg bruk av eigedom.

Konklusjon:

- Administrasjonen finn at det i dette konkrete høve vert fordelane større enn ulempe ved å gje dispensasjon.
- Omsyna bak føresegner det vert dispensert frå vert ikkje sett vesentleg til sides.
- Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon soleis er til stades.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Oppsummering og konklusjon

- Ut frå ei samla vurdering finn administrasjonen å kunne gå inn for det omsøkte tiltaket på dei vilkår som er angitt i løyve.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

Skildring	Antal	Beløp
C.4.1 Dispensasjon frå fleire føresegner gitt i eller medhald av Pbl	2	15.000,-
C.5.1.a Frittstående garasje der BYA < 70m ²		6.200,-
C.1.1 Bruk av kartbasis		500,-
Totalt gebyr å betala		21.700,-

Klagerett.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf . fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Einar Urheim
fagleiar byggesak

Nina Bakanova
sekretær