

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
031/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	19/539

Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 121/41 Knarvik (Lauvåssjøen)

Vedlegg :

Org pdf - Søknad om løyve til tiltak - gbnr 121/41 Knarvik (Lauvåssjøen)søknad om tillatelse til tiltak 121/41ATT00001Søknad om løyve til tiltak - gbnr 121/41 KnarvikOpplysningar om tiltakets ytre rammerSøknad om dispensasjonSituasjonsplanTeikningarSøknad om personlig ansvarsrettNaboerklæring og kommentar

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 6.9 i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.02.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Plan- og miljøutvalet - 031/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 6.9 i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.02.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og miljøutvalet.

Dersom plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 121/41

Adresse: Knarvikgarden 31
Tiltakshavar/eigar: Tommy Knarvik

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om garasje med bygd areal (BYA) opplyst til å være 84 m². Eigedomen ligg innafor LNF-spredd bustadbygging og inngår i felt SB-3.

For desse områdene er det i føresegn 6.9 opna opp for fritak i frå utarbeiding av reguleringsplan for mindre tiltak. Omsøkte garasje stettar ikkje kravet til mindre tiltak og det er søkt dispensasjon i frå føresegn 6.9 plankravet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Det ligg føre samtykke i frå eigar av gbnr 121/35 om plassering av omsøkte garasje 1,0 meter i frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje søkt om endringar av vatn- og avlaupshandteringa på eigedomen.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 2011/976 vedtak datert 27.05.2011.

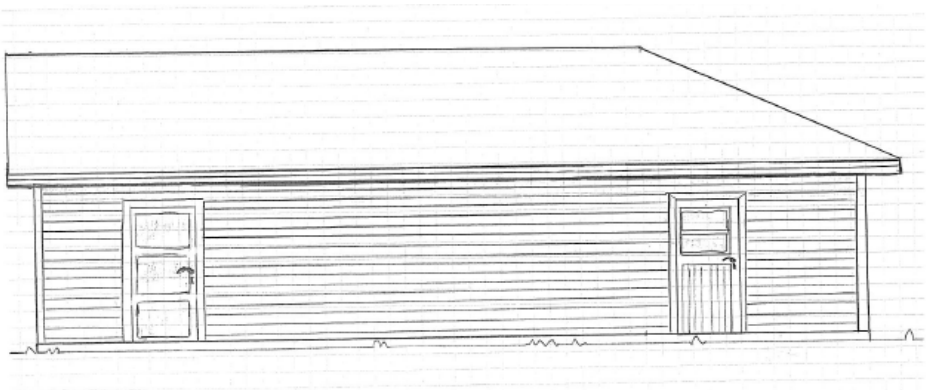
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad er definert som LNF-spredd bustadbygging. Vi syner til føresegn 6.9 i kommunedelplanen:

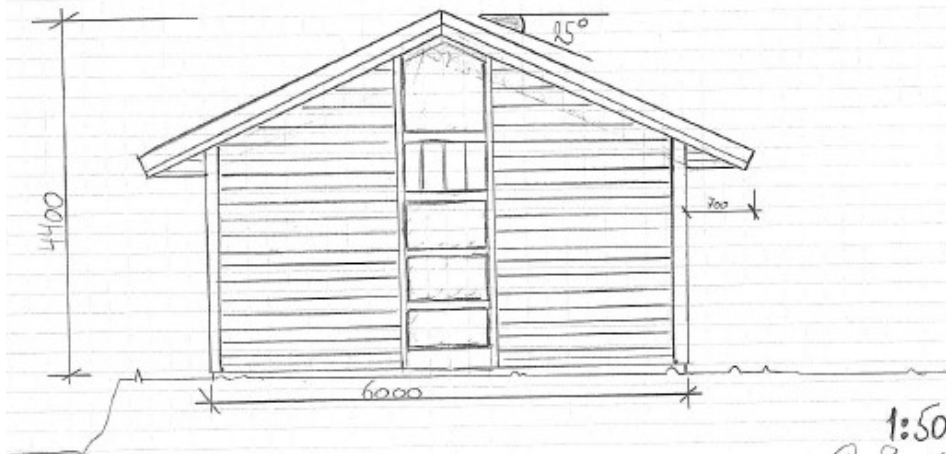
«6.9 På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak (PBL2009 § 20-2 bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg, som høyrer til bustaden/tunet. Heimel: PBL §11-11 nr. 2.»

Kart/Foto





Fasade Mot Øst



Dispensasjon

Tiltaket er i strid med føresegn 6.9 vedkomande fritak i frå utarbeiding av reguleringsplan. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Det søkes om dispensasjon til å føre opp garasje på over 70m².

På grunn av ett mer ryddigt utseende på eiendomen ønsker vi å føre opp ein garasje som ligner på huset, grunflaten på garasjen blir da 84m².

Garasjen blir plassert ved siden av huset og den får samme lengde, bredde og tak som huset, fasadene blir også like som på huset. Garasjen blir i samme høyde som huset også.

Da denne garasjen med bod blir på denne størelsen, vil det ikke bli behov for fremtidige mindre tiltak på eiendomen. Bygget blir heller ikke til sjenanse for naboar eller andre. Det er gitt løyve fra nabo om å bygge ein 1m fra grensa.

Eit løyve om dette tiltaket vill ikke gå utover andre føresegner i komunedelplanen på denne eiendomen. Det vill fortsatt vere MUA på over 200m², plass til 2 biloppstilingar og det blir fortsatt moglegt å snu med bil på eigen eigedom.

Tiltaket vil bli ført opp av tømrer firma, som vist til i søknad om tillatelse til tiltak.

Uttale

Det er ikke henta inn uttale frå anna styresmakt. Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikke 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 ikke 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 innafør 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.

Omsynet bak kravet til utarbeiding av reguleringsplan er å sikre ei heilskapleg utbygging i samsvar med øvre planprogram og teknisk infrastruktur. Vidare skal ein reguleringsplan for bustadeigedomar sikre at volum på bygga er gode og at eigedomen er sikra tilstrekkeleg uteopphaldsareal, parkeringsareal og trygg tilkomst fram til bustaden.

Områdar som er sett av til LNF-spreid skal vere opne og ikkje tett bygd. Omsyna til landbruk, naturvern og friluftsliv mm. skal framleis vurderast i kvar einskilde sak, men ikkje med det same vernet som i reine LNF-områdar.

Det går fram av søknad at eigedomen er på om lag 1830 m² og utnyttingsgrad vert om lag 15,6 % BYA ved etablering av garasje.

Eigedomen er romsleg og har gode uteopphaldsareal primært samla aust på tomta. Eigedomen er planert og garasje skal plasserast på same kotehøgde som eksisterande bustad.

Vår vurdering er at dette er ei god plassering og vil avgrense køyring inne på tomta. Garasje er plassert slik at det er mogeleg å snu på eiga grunn innafør eit område som allereie er avsett til tilkomst/parkering.

Når det gjeld storleik går det fram av innsendte teikningar at om lag 66 m² er avsett til parkering og de resterande 18 m² har funksjon som bodareal. Det går fram av søknad om dispensasjon at garasje vil få de same dimensjonane som bustaden.

Vi kan ikkje sjå at det i denne saka er tenleg å utarbeide reguleringsplan da det er vår vurdering at området framleis har de same kvalitetane til LNF-spreid og at tiltaket vert plassert på ei god og funksjonell måte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert sett vesentleg til side, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon til oppføring av garasje slik det er søkt om.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom

anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn: