



Majo Eiendom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/630 - 16/8622

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
29.04.2016

Avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse og søknad om løyve til oppføring av garasje - gbnr 137/733

Administrativt vedtak. Saknr: 176/16

Tiltakshavar: Gunhild Alver og Stian Henanger
Ansvarleg søker: Majo Eignedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 103 m². Bygd areal (BYA) er om lag 70 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26 % TU.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse.

Det vert elles vist til søknad motteke 22.02.2016, supplert 10.03.16 og 29.03.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.02.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Tveiten gnr 138 bnr 11 med planid 1263-22112006, er avsett til byggeområde for frittliggjande småhusbusetnad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er oppgitt til TU = 40 %.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse.



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Særlige grunner for dispensasjon.

Tomten er bratt, og skal det kunne bygges garasje er dette den beste plasseringen i forhold til snuareal på egen grunn.

Garasjen blir ca 8,6m fra senter veg. Bolighus på naboeiendom innenfor samme plan ligger nærmere veg.

Vedlagte kart over planlagt utviding av den kommunale vegen viser at vegen blir omtrent parallell med garasjen, og at avstanden ikke vil bli endret etter utbygging av vegen. Avkjørsel til eiendommen er godkjent i byggesak, og kan som følge av høydeforskjeller ikke endres, og derav vil ikke garasjen være til hinder for utviding av veg.

Vi mener etter en samlet vurdering att det vil være klart større fordeler enn ulemper, med å innvilge dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 04.12.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,0 meter. Minste avstand til grense mot veg er oppgitt til 6,15 meter.

Tiltaket er plassert innafor regulert byggegrense mot kommunal veg. Avstand til midt offentleg veg er opplyst å vere 8,60 meter.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 16,0 meter. Mønehøgda er oppgitt til kote + 22,31 meter.

Vatn og avløp (VA)

Omsøkt bygg skal ikkje ha innlagt vatn/avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Omsøkte tiltak medfører inga endring når det gjeld avkjøringa eller parkeringsareal.

Terreghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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

Ansvarleg søkjar 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 vert dispensert frå ikkje verta vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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.

Omsøkte tiltak skal plasserast i strid med regulert byggjegrænse langs Kyrkjevegen. Minste avstand til midt veg er opplyst til 8,6 meter. Kyrkjevegen er tilkomstveg til bustadane innanfor reguleringsplanen for Tveiten og for reguleringsplanen for garveritomta, som opnar for ei relativt omfattande utbygging i området. I begge reguleringsplanane er det sett rekkjefølgjekrav knytt til utbetring av den kommunale vegen, Kyrkjevegen.

I punkt 1.4.1 i føresegnene til reguleringsplanen for Tveiten gbnr 138 bnr 11 står det følgjande: *«Kyrkjevegen, frå krysset ved Alversund skule til planområdet, skal opparbeidast med fortau før bruksløyve kan gjevast.»*

Medan det i punkt 2.3.4 i føresegnene til reguleringsplanen for Tveiten garveritomta gbnr 138/21 m. fl. står: *«Vegen ned til tomte skal verta utbetra og det skal byggjast fortau langs Kyrkjevegen frå kryss ved Alversund kyrkjelydshus til planområdet før betongarbeidet for bustadane kan starta.»*

Kyrkjevegen er smal og bratt og ligg i krevjande terreng. Den godkjende utbygginga av nye bustadområde vil generera monaleg større trafikk i området og setja større krav til trafikktryggleik. Det vil vera viktig å

sikra tilstrekkeleg areal langs vegen slik at utbetringa av vegen kan skje i samsvar med godkjend reguleringsplan og drift og vedlikehald av vegen ikkje vert vanskeleggjort . Den regulerte vegen og byggjegrensa skal ivareta desse omsyna.

Omsøkte tiltak, vil slik administrasjonen ser det, kunne vanskeleggjera ei gjennomføring av planen når det gjeld utbetring av Kyrkjevegen. Inntil vegen er etablert i samsvar med godkjend reguleringsplan og rekkjefølgjekrava er stetta, vurderer administrasjonen at det vil vera svært uheldig å tillata utbygging i strid med den regulerte byggjegrensa.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at oppføring av omsøkte garasje vil setja omsynet bak byggjegrensa vesentleg til side. På bakgrunn at dette er ikkje vilkåret for å gje dispensasjon stetta, jf. pbl § 19-2.

Visuelle kvalitetar

Omsøkte garasje går over 2 etasjar og har ark. Garasjen består av eit hovudbygg med eit tilbygg i lengderetninga mot nord. Bebygd areal er om lag 70 m² og samla bruksareal er oppgitt til 103 m². Det er innvendig trapp mellom etasjane. Bruken av arealet i 1. etasje er oppgitt til garasje og i 2. etasje til lager/hobbyrom/trimloft.

Etter administrasjonen sitt syn har ikkje omsøkte garasje eit estetisk uttrykk som samsvarar med pbl § 29-2. Garasjen har ein storleik og utforming som i lita grad samsvarar med bygget sin oppgitte funksjon. Dette gjeld både det store volumet på bygget og forma på bygget med hovudbygg, tilbygg og ark. Visuelt sett framstår ikkje bygget som ein garasje. Det same gjeld oppgitt bruksføremål for delar av bygget.

Administrasjonen er ikkje negativ til at tiltakshavar får løyve til å føra opp ein garasje på tomta dersom garasjen sitt omfang vert redusert og bygget vert utforma slik at det samsvarar med bygget sin funksjon. Slik administrasjonen vurderer det er det mogleg å plassera ein garasje med redusert storleik og utforming på tomta utan at ein kjem i konflikt med den regulerte byggjegrensa, jf skissert plassering av garasje ved søknad om oppføring av bustad på tomta.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og § 29-2 vert søknad om oppføring av garasje på gbnr 137/733 avslått.

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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klaga over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera 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.: 16/630

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Gunhild Alver og Stian Henanger
Teknisk drift

Kyrkjevegen 16 5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Majo Eiendom AS

Lindåsvegen 154 5916

ISDALSTØ