



Ole Daniel Fjellanger
Haukedalsveien 20
5113 TERTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1631 - 16/16770

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

Dato:
23.06.2016

Dispensasjon for etablering av garasje - gbnr 108/610 Lindås.

Administrativt vedtak. Saknr: 301/16

Tiltakshavar: Ole Daniel Fjellanger

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå punkt 1.1 og 1.2 i føresegnene til kommuneplanen for etablering av garasje med bygd areal (BYA) opplyst til 66,5 m² på gbnr 108/610.

Det vert vist til søknad motteken 18.05.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.05.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde for bustadar.

Det er i møte i Plan- og miljøutvalet 11.11.2015, sak 150/15, gitt dispensasjon frå punkt 1.1, 1.2 og 2.8 i føresegnene til kommuneplanen for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad med to bueiningar. Vedtaket omfatta ikkje etablering av garasje og det vert difor no søkt om dispensasjon for dette tiltaket.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Viser til byggesak (16/227) og dispensasjonsak (150/15) i plan og miljø og søker herved om dispensasjon for oppføring av garasje på Gbnr: 108/610

Eiendomen ligg i uregulert område innenfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde for boliger. Tiltaket kommer i konflikt med punkt 1.1, 1.2 i kommunens arealplan for 2011-2023.

Det vart i dispensasjonssak 150/15 gitt dispensasjon for riving og oppattbygging av enebolig og henviser til saksutgreiing i denne sak.

Garasjen er tenkt plassert slik vist på situasjonsplan fra 22.06.2015. Plassen er allerede opparbeidet som parkeringsareal, slik at det vert ikke endring i terreng. Det er avklart med BKK angående byggegrense mot 24 Kv som ligg i vei, referert til byggesak 16/227.

Garasjen vil visuelt ha likhet med hus, med samme kledning og takstein. Mønehøgde vil være kote 59,9 og ligge lavere enn enebolig.

Vedlagt følger tegninger som viser hvordan garasjen er tenkt utforma. Det vil være parkeringsplass til 3 biler inne i garasjen og en oppstillingsplass ved siden av slik at kravet for parkeringsplass vil være tilfredstilt.

Loft vil være uten målbart areal og er tenkt som oppbevaring.

Avstand fra garasje til vegmidte er 3 meter. Dette er en privat blindveg som ikke blir benyttet for gjennomkjøring med bil.

Grunn for at jeg søker dispensasjon er:

- En reguleringsplan skal regulere fellseløsninger som veg, vann/avløp, utnyttingsgrad, mønehøgd, utforming av bygg med mer. Det som er relevant for garasje er at vegrett er sikra gjennom tinglyste avtaler, sjå byggesak. Utnyttingsgrad vil være godt innenfor gjeldende kommuneplan si grense på 20% BYA. Mønehøgd vil være lavere enn enebolig og kledning/takstein vil ha samme farge og utforming som på enebolig slik at disse vil virke harmonisk.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

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 22.06.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 4 meter.

Topp golv er oppgitt til kote ca. + 54,3 meter og mønehøgda er oppgitt til kote + 59,9 meter.

Kommunen viser til tiltakshavar si utgreiing i høve høgspenlinje som går over tomta. Vedtaket vert send BKK Nett til orientering.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for omsøkte tiltak.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Inga endring når det gjeld tilkomst. 3 av 4 parkeringsplassar vil verta plassert i garasje. Samla areal til parkering/garasje utgjer no 84,5 m² mot tidlegare 72 m².

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.

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 vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. 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 rammes, 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknaden om dispensasjon gjeld plankravet i punkt 1.1 og 1.2 i føresegnene til kommuneplanen. Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samheng slik at det vert sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil mellom anna gje bestemmelsar om bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og den enkelte tomt.

Kommunen kan ikkje sjå at føresetnadane som låg føre for å gje dispensasjon for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad på eigedom, jf saknr 150/15 i plan- og miljøutvalet, i vesentleg grad er endra som følgje av at det no vert søkt om oppføring av garasje på det arealet som tidlegare var avsett til parkering.

Bruken av eigeiomen vert ikkje endra, men omsøkte tiltak vil føra til ein mindre auke i utnyttingsgrada som no vert 15 % BYAmot tidlegare 14,4 %. Utnyttingsgrada er å vurdera som moderat og godt under det kommuneplanen t.d. legg opp til i unntaksbestemmelsen for utbygging utan reguleringsplan i punkt 2.14 i føresegnene.

I følgje kommuneplanen sine føresegner, punkt 1.20, skal nye tiltak innordna seg og tilpassast eksisterande bygg på eigeiomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform for hovudbygget. Tiltaket stettar ikkje dette kravet då omsøkte garasje har saltak med 36 grader takvinkel, medan godkjend bustad på tomte har valmtak med 28 grader takvinkel. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå denne bestemmelsen.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side ved at det vert oppført garasje på eigeiomen, dersom garasjen vert oppført med same takvinkel og takform som den godkjende bustaden på eigeiomen. Når etablering av garasjen vert gjort på desse vilkår vurderer administrasjonen at det er klare fordelar for å gje dispensasjon i denne saka.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vidare saksgang:

Før garasjen kan førast opp må det sendast inn søknad og liggja føre godkjend byggjeløyve. Reviderte teikningar i tråd med dette vedtaket skal leggjast til grunn for søknaden.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for plankravet ved oppføring av garasje på gbnr 108/610. Det vert sett vilkår om at garasjen vert ført opp med valmtak med med 28 grader takvinkel.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av vurderinga over.

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.

Før det kan reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/1631

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi:

BKK Nett

Mottakarar:

Ole Daniel Fjellanger

Haukedalsveien 20 5113

TERTNES