



Tina Solberg Pedersen
Spiki 31
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1442 - 16/19341

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
06.07.2016

Løyve til oppføring av garasje gbnr 108/574 - Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 347/16

Tiltakshavar: Tina Solberg Pedersen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2 bokstav b

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasjemed bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 53 m² og bygd areal (BYA) ca. 53 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 21% BYA. Tomteutnytting (som er nytta i reguleringsplan) vert ca. 27 % TU etter at tiltaket er gjennomført.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid og støttemurar i forbindelse med oppføring av garasje, samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.04.16 og supplert 17.06.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 03.05.16.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 17.06.16.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 17.06.16 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås III er definert som bustad .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % TU.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan. Tiltaket krev òg dispensasjon frå avstand til offentlig ledningsnett samt avstand til nabogrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søker med dette om dispensasjon fra reguleringsplan når det gjelder byggegrense og fra plankravet i kommuneplanen.

Vi søker om dette fordi vi ser absolutt berre fordelar med å plassere ønska garasje som vist på teikninga/situasjonsplan som de har motteken, og ser ikkje at dette skal ha noko negativ innvirkning på verken oss som søkjarar eller kommunen.

Under har vi alikevel lista opp dei fordelane vi ser med å avvike fra reguleringsplan når det gjelder byggegrense:

- Først og fremst er regulert garasje på reguleringsplanen sett opp på sørsida av tomten. Dette gjer det heilt umulig å kunne setje opp en dobbel garasje slik som vi ønsker.
- Den aller viktigaste argumentasjonen og ikkje minst fordelene for både oss som søkjar og kommunen, for IKKJE å plassere garasjen som vist i reguleringsplan er at det på sørsida av tomten (**ved regulert garasje**) er et stort ledningsnett til vår eiga tomt og firemannsbolig over vegen med stoppekran og straumforsyning og mulig mer. Det vil jo selvfølgelig være fullstendig uansvarlig og ikke minst uøkonomisk (for den av oss det måtte gjelde ...) å sette ein garasje oppå/ved dette.
- Fjellknausen på friområdet som kommunen eig på nordsida av tomten vil verte sikra med gjerde etter avtale med Therese Urdahl Braseth, mot at me fekk byggje i grensa til området. (Mail vedlagt i byggjesøknad)
- Det vil verte eit fint og barnevennlig område mellom hus og garasje for vår del, noko som utelukkande er positivt sidan det verken er leikeplass eller grøntområde som også er i reguleringsplanen – men ikkje gjennomført!
- Det vil trulig ta mindre av siktsona og plassere garasje på nord vs. sør.
- Dei andre i feltet som har garasje har også plassert den på nordsida av tomta, så det vil sjå betre og meir symmetrisk ut at vår også er plassert slik.
- Tiltaket som vi søkjar om vil gje ei tomteutnytting på i underkant av 21% BYA, og vi søkjer difor om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen på grunnlag av dei argumenta som er lista over.

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. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

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 14.04.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 108 bnr. 161 har i dokument datert 17.02.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er ikkje plassert innanfor byggegrense i plan og det er søkt om dispensasjon for dette.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 4,7 meter. Teknisk drift har i vedtak datert 03.05.16 gjeve dispensasjon til plassering av garasje som vist på situasjonsplan med minste avstand til veg på 4,7 m. og minste avstand til off.ledningsnett på 3,5 m.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

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

Tiltakshavar 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 dispenserast i frå ikkje 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 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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eksisterande reguleringsplan har innteikna garasje på eigedomen. Plassering iht. til reguleringsplan er ikkje tilrådeleg på grunn av konflikt med offentleg leidningsnett som er plassert der garasjen er plassert i reguleringsplan. Det er såleis tilrådeleg at garasjeplassering vert flytta til den plasseringa som det er søkt om. Lindås kommune ved eining for eigedom har samtykka til plassering av garasje opp til nabogrense og teknisk drift har samtykka til endra plassering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggjegrænse og avstand til off. ledningsnett.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Nabomerknad

Alle varsla naboar har kryssa av for at dei samtykker til tiltaket

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.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan for Kolås III for oppføring av garasje. Dispensasjon gjeld òg avstand til off. leidningsnett.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 b vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.04.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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 grunngevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere 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.: 16/1442

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

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

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Tina Solberg Pedersen

Spiki 31

5955

LINDÅS