

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

Lise Indrøy

Skarsvegen 332
5911 ALVERSUND**Dykkar ref.****Sakshandsamar:**

Ingrid Bjørge Pedersen

Vår ref.2013/1702 - 0 -
27098/2013**Telefon****Arkivkode:**

145/105

Dato:

20.01.2014

*Delegert sak***Avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og avslag på oppføring av garasje på gbnr 145/105 Fosse Indre****Delegasjonssak:**

Kommunen gjev avslag på søknad om dispensasjon i frå reguleringsplanens utnytingsgrad på 50% og avslag på søknad om oppføring av garasje motteke 06.06.2013, jf plan- og bygningslova § .

Søknaden

Søknaden gjeld etablering av garasje tilknytt bustad med hybelleilegheit. Tomta har i dag ein utnytingsgrad på 50 %, som i reguleringsplanen er satt som maksimum grense.

Naboforhold og andre sine kommentarar

Nabovarsling er utført i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3, og det er registrert merknader frå naboar på gbnr 145/107. Merknadene går i hovudsak på siktforholda mot sjø, og naboane ber om at en eventuell garasje vert senka ned til 2,5 m over OK golv.

Administrasjon avslår søknad om garasje og søknad om dispensasjon i frå regulert utnytingsgrad. Hovudmomenta for avslaget ligg ikkje i nabomerknadene, men administrasjonen har tatt ein vurdering på innkomne merknader, og gjev dei delvis medhald, da plassering av garasje vil påverka utsikta nokre. Administrasjonen påpeika likevel at det kun er av mindre grad, og difor ikkje er hovudgrunna til avslaget.

Plangrunnlag

Eigedommen ligg innafor reguleringsplan for Indre Fosse G.nr 145 B. nr 81 og 90 vedtatt 10.05.2007.

Området er regulert til bustadformål.

Veg og tilkomst

Innafor reguleringsområdet er det felles veg fram til alle bustadene. I forbindelse med søknad om garasje er det planlagt tilkomst til denne på nordaust sida av tomta.

Administrasjonen vurderer denne tilkomstvegen langs husveggen å vere smal og dårleg tilrettelagt for denne bruka.

Uteoppghaldsareal og parkeringsløyisingar

Tomta har i dag primært sitt uteoppghaldsareal på sør/vest sida av huset, ned mot sjø. Området der garasjen er søkt plassert er per i dag å rekne som uteoppghaldsareal for bustaden.

Dispensasjoner

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane som 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 utnyttingsgrad sett i reguleringsplanen. Tomta er allereie i dag utbygga med ein utnyttingsgrad på 50 %, som i reguleringsplanen er satt som maks grense.

Det heter i ot.prp. nr 32 2007-2008 at det må vere klar overvekt av hensyn som talar for dispensasjon, for at lovens krav av § 19-1 skal vere oppfylt.

Dispensasjon i frå Plan- og bygningslova er mogeleg i de høve der ein ser klare fordeler, og der ein dispensasjon i frå plan vil vere hensiktsmessig for å sikra gode løysinga for tomta og omgjevnaden.

Når det gjeld omsøkte garasje, er dette, slik administrasjonen kan sjå ikkje ei god plassering av garasjen. Tilkomstveg er krevjande, og gjer inngangspartiet til huset smalt og tidvis lite oversiktlig.

Tilkomstveg krev også ein 180 grader sving for å kome seg til garasje, noko som gjer den lite oversiktleg i frå bil.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome inn argumenter i saka som talar for ein dispensasjon, da omsyna bak reglane det søkjast dispensasjon i frå vert vesentleg sett til sides.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 *ikkje* er oppfylt. Søknad om dispensasjon må avslåast.

Oppsummering og konklusjon

Administrasjonen finn ikkje at det er innkome argumenter som talar for å tilsidesette utnyttingsgraden på 50 %. Ein finn ikkje at omsøkte plassering og tilkomstveg til garasje er tilfredstillande, og avslår med dette søknad om garasje og søknad om dispensasjon i frå reguleringsplanens utnyttingsgrad på 50%.

Gebyr

Søknadspålyktige tiltak gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

Skildring	Antal	Beløp
C.5.2s Søknad om garasje	1	9.600
C.4.1 Søknad om dispensasjon	1	7.500
Totalt gebyr å betala		17.900

Klagerett.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. 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

Siril Sylta
konstituert fagleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Kopi til:

Holger og Marit Janssen	Skarsvegen 340	5911	ALVERSUND
Frode Eikeland og Torunn Haugsvær	Skarsvegen 342	5911	ALVERSUND
Arjan Langedoen	Skarsvegen 332	5911	ALVERSUND