



Ingeniør Aarland As
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/388 - 17/5064

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
15.02.2017

Løyve oppføring av garasje og mur - gbnr 185/189 Isdal

Administrativt vedtak. Saknr: 064/17

Tiltakshavar: Andre Mjelstad
Ansvarleg søkjar: Ingeniør Aarland As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje som tilbygg til bustad på 49 m² BRA, mur langs kommunal veg og endra innkjørsel til eigedommen. Utnyttingsgrad er opplyst til 34 % % BYA/ % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå tillatt tomteutnytting, byggegrense mot veg og avstand til nabogrense.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.02.2017.

Søknaden er identisk med tidlegare godkjent tiltak i sak 2013/908. Då søknad om igangsetting vart sendt inn etter at 3 års fristen for vedtaket var gått ut, vart søknaden avvist. Løyvet i denne saka gjeld same tiltak som vart godkjent i rammeløyve datert 02.12.2013. Det er ikkje foretatt ny nabovarsling, då det ikkje er endring i naboforhold sidan førre løyve vart gjeve.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Knarvik felt H er avsett til bustadføre mål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå tillatt tomteutnytting, byggegrense mot veg og avstand til nabogrense. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Bustadområde § 7.

Tillatt tomteutnyttelse.

I planen er Bustadareal =25 %. Utnyttelsen av gjeldende eiendom er beregnet til; bustadareal før utbygging er 385m², tomteareal er 1266m². Ny Garasje utgjør 49 m². Grad av utnyttning blir: 434 m² / 1267 m² = 0.34 = 34 % utnyttning etter utbygging.

Det søkes om dispensasjon fra kravet på 25 % i reguleringsplanen.

Grunnen for å kunne dispensere fra kravet til utnyttelse er at snuforhold, siktforhold og parkeringsforhold tvinger frem en sikrere utkjøring fra tomten, da biler ikke trenger stå i siktsonen og snuforholdene på tomten blir forbedret .

Fordelen ved å kunne bygge garasje utgjør en klart større fordel for trafiksikkerheten og bruk av eiendommen, enn ulempene som følger ved å ikke gi dispensasjon.

Og krav til helse, miljø og sikkerhet blir mye bedre ivaretatt.

Bustadområde § 6.

Byggegrense for mur.

Eks. mur er ikke byggemeldt,

Ny mur plasseres slik eks.mur er i dag, men med høyde på maks 50cm i siktsonen for utkjøring fra tomten. Den settes opp som i dag med 50cm avstand fra veikant. Veigrøft ligger da på tiltakshavers eiendom, utenfor veikant.

Den nye muren vil bli forsterket opp og laget til slik at den er selvbærende over minimum 4m lengde ved undergraving. Den vil settes på en L-fot (labank) der muren ikke kan settes på fast grunn. Drensledninger bak mur vil bli etablert for å unngå vanntrykk bak muren.

Byggegrense på tomten er inntil vegglivet på eks. bygg, derfor søker vi om dispensasjon fra byggegrense for oppføring av den nye muren. Murens høyde blir fra 40-100cm.

Muren vil stikke ca 20cm over oppfyllingen i bakkant på muren og det settes gjerde opp utenfor siktsonen, som sikring med max høyde 80cm.

En mur her vil rydde opp i linjer langs veien, grus og jord kommer ikke ut i veibanen og man hindrer vilkårlig utgang til veien, med fare for påkjørsel etc. som kan oppstå.

Etter vår mening vil fordelene vær klart større, enn ulempene ved ikke å gi dispensasjon.

Og krav til helse, miljø og sikkerhet blir mye bedre ivaretatt.

Avstandskrav:

Det søkes om oppføring av dobbel garasje, den ønskes på byggets nordside. Minste avstand fra grense blir 80cm.

Bygget føres opp i betong eller minimum B30 konstruksjoner.

Det søkes om dispensasjon fra avstandskravet i PBL §29-4.

Grunnen for å kunne dispensere fra kravet til utnyttelse er at snuforhold, siktforhold og parkeringsforhold forbedres vesentlig ved at man kan parkere bilene i garasjen. Da biler ikke trenger stå i siktsonen og snuforholdene på tomten blir forbedret.

Fordelen ved å kunne bygge garasje utgjør en klart større fordel for trafiksikkerheten og bruk av eiendommen, enn ulempene som følger ved å ikke gi dispensasjon.

Krav til helse, miljø og sikkerhet blir mye bedre ivaretatt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Teknisk drift i vedkomande byggegrense mot kommunal veg datert 20.11.2013:

UTTALE DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRONSE MOT KOMMUNAL VEG, GBNR.185/189

Teknisk drift, VVA, har motteke førespurnad om uttale vedkommande dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg for oppsetting av mur langs kommunevegen, Gbnr.185/189. Teknisk drift, VVA, vil gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom ytterkant mur og kant kommunal veg skal være minimum 0,75m (0,25m vegskulder + 0,5m groft). Mur skal være plassert som vist på situasjonskart datert Teknisk drift, VVA, 19.11.2013.
- Mur kjem nærare offentleg leidningsnett enn minste krav til avstand på 4m. Mur skal være forsvarleg fundamentert slik at det ikkje er fare for utrasing av mur ved arbeid på kommunal veg og leidningsnett. Om mulig skal mur være fundamentert på fast fjell.
- Lindås kommune fråseier seg alt ansvar for skader som oppstår på mur i samband med drift og vedlikehald av kommunal veg og leidningsnett. Skade som oppstår på mur i samband med drift og vedlikehald av kommunal veg og leidningsnett er kommunen uvedkommande.
- Mur skal i siktsona ha ei maks høgde på 0,5m over kommunalt vegnivå. Utanfor siktsona kan mur gradvis auke i høgde til ei oppnår ei høgde på maksimalt 1.0m over kommunalt vegnivå.

Flytting av eksisterande avkjørsle:

Teknisk drift, VVA, vil gje løyve til at avkjørsle vert flytta lenger mot nord mot kommunal snuhammar på følgjande vilkår:

- Svingradiusen til avkjørsle skal leggest på eigen grunn. Svingradius skal være minimum 3.0m. Avkjørsle skal være plassert som vist på vedlagt kart datert Teknisk drift, VVA, 19.11.2013.
- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til utforming som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler frå offentleg veg», Veglova §§ 40-43 og

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.07.2013.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,8 meter mot grensa til gbnr 185/190.

Plassering nærare nabogrensa enn 4 meter vert vurdert saman med øvrige dispensasjonar i saka.

Tilkøyst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønner 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 søker 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 verte vesentleg sett tilside. 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er på reguleringsplankartet vist plassering av garasje mot naboeigedomen tomt nr. 54. I føresegnes § 9 står det at «Avkjørsler og garasjar» er berre vist som illustrasjon på planen. Likevel skal det «På kvar tomt ... vera plass for minst 1 garasje, og i tillegg til denne

1 parkeringsplass».

Det er ikkje garasje på eigedomen frå før. Etter kommunens vurdering finst det ikkje eit betre alternativ for plassering av garasje på eigedomen. Bygningen vert plassert 0,8 meter frå nabogrensa mot nord, jf. innsendt situasjonskart. Dette medfører at avstanden mellom bustaden og bustaden til naboen blir under 8 meter (7 meter). Det må soleis nyttast konstruksjonar med tilstrekkeleg brannmostand.

Vi vil peike på at dersom det hadde vore bygd ei frittstående garasje på same storleik kunne kommunen ha gjeve løyve etter pbl § 29-4, (2) utan dispensasjon frå avstandskrava til nabogrensa. Dette talar for dispensasjon.

Kommunen vil vise til at det som eit utgangspunkt skal avsetjast 18 m² per biloppstillingsplass på eigedomen ved overflateparkering. Dersom to av desse plassane nå vert flytta under tak vil bruksarealet få ein nettoauke på 9 m². Endringa er difor minimal. Vi kan ikkje sjå at tiltaket medfører større konsekvensar for naboeigedomen, med unntak av at eigar av gnr. 185 bnr. 189 får ein større veranda og får erstatta 2 biloppstillingsplassar med garasjeplassar. *Det vert lagt svært mykje vekt på at nabo på gnr. 185 bnr. 190 ikkje har protestert mot tiltaket.*

Muren sin plassering mot kommunal veg er vurdert av Lindås kommune ved teknisk drift. Teknisk drift har sett vilkår for ein eventuell dispensasjon av omsyn til trafikktryggleiken og drifta av den kommunale vegen. Det vert sett vilkår. Omsyna bak reglane vert ikkje vesentleg sett til sides dersom det vert gjeve dispensasjon på vilkår.

Det er ei klar overvekt av argumenter som talar for dispensasjon. Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent på vilkår.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Mur skal være plassert som vist på situasjonskart datert Teknisk drift datert 19.11.2013.

Visuelle kvalitetar

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova vert det gjeve dispensasjon frå tillatt tomteutnytting, byggegrens mot veg og avstand frå nabogrens, jf pbl §§ 12-4 og 29-4, jf. § 19-2.

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

- 1. Mur skal være plassert som vist på situasjonskart datert Teknisk drift, VVA, 19.11.2013.**

2. Mur skal vere forsvarleg fundamentert slik at det ikkje er fare for utrasing av mur ved arbeid på kommunal veg og leidningsnett.
3. Mur skal i siktsona ha ei maks høgde på 0,5m over kommunalt vegnivå. Utanfor siktsona kan mur gradvis auke i høgde til ei oppnår ei høgde på maksimalt 1.0m over kommunalt vegnivå.
4. Svingradiusen til avkjørsle skal leggest på eigen grunn. Svingradius skal vere minimum 3.0m. Avkjørsle skal være plassert som vist på vedlagt kart datert Teknisk drift, VVA, 19.11.2013.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

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 klage over dette vedtaket. 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, referer til saknr.: 17/388

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 før 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med helsing

Siril Sylta

avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Andre Mjelstad

Littlevika 76

5914

ISDALSTØ

Mottakarar:

Ingeniør Aarland As

Eidsvågbakken 1

5105

EIDSVÅG I ÅSANE