



Øystein Hermansen og Line Cesilie Pihl  
Nesbrekka 6  
5912 SEIM

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2875 - 14/15557

Saksbehandlar:

Nina Bakanova

Nina.Bakanova@lindas.kommune.no

Dato:

25.06.2014

## Dispensasjon og løyve til etablering av garasje - Gbnr 172/182 Hopland

**Administrativt vedtak. Saknr: 136/14**

**Tiltakshavar:**

Øystein Hermansen og Line Cesilie Pihl

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2. Søknad om dispensasjon frå reguleringsplanens føresegner

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bygd areal (BYA) ca. 49,8 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 23,78 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå rettsverknad av reguleringsplanen for plassering over byggjelinja og utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.12.2013.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hopland, del av G.nr. 172, B.nr.4 er definert som frittliggjande småhusbusetnad.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 4 i reguleringsplanens føresegner (grad av utnytting) og byggjegrænse i reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

---

**Post**

postmotak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

**Kontakt**

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Reguleringsplan for 172/4 er godkjent med 20% BYAi tillatt tomteutnyttelse. Vi ønsker å

bygge ein frittliggende garasje og BYA vil da bli 23,78% tilsvarende 255,20m<sup>2</sup> av totalt 1073m<sup>2</sup> eiendom. Dette er ein liten overskridelse av Max BYA, som er lav i denne reguleringsplanen.

Tiltakshaver meiner denne overskridelsen vil være akseptabel med tanke på att ein får

bygget dobbel garasje med plass til to biler, som er vanlig i dag. Det er også gitt dispensasjon

for dette tidligere i samme reguleringsplan.

Vil også søke om dispensasjon om å bygge over byggelinje mot nabo på Gnr172., Bnr 181. samt byggelinje mot privat vei på Gnr172., Bnr 2

Dette fordi det vil bli bedre uteareal rundt huset, ved å bygge garasjen mot nabogrense.

Tiltakshaver ser ikkje att dette vil være et problem så lenge naboer samtykker og

undertegner skjemaet Naboerklæring.

#### 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 03.12.2013.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gnr. 172 bnr. 4 har i dokument datert 03.12.2013 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om kote +31,7 topp golv.

#### Vatn og avløp (VA)

Ingen endring

#### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endring

#### 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.

#### 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).

Det er søkt dispensasjon frå reguleringsplanens føresegner § 4 vedkommande tomteutnytting på 20%, samt regulert byggegrense mot nabotomta og veg .

Det omsøkte tiltaket medfører ein total tomteutnytting på 23,8 %. I vurdering er det lagt vekt på at tomta har rikelig med uteoppholdsareal, og tiltaket er planlagt løyst slik at utearealet er varetekten. Tiltaket medfører en overskridelse på mindre enn 4 %, på ein tomt som ivaretar krav til både uteoppholdsareal og parkering- og snumuligheter på en god måte.

I tillegg til utnyttingsgrad er det også søkt dispensasjon i frå regulert byggegrense. Omsøkte garasje er planlagt med ein minsteavstand i frå nabogrense på 1 meter. Det er allereie gjeve dispensasjon i frå byggegrense på nabotomt. Naboar har ikkje protestert utbygginga, og ein har funne det teneleg å godkjenne plasseringa. Kommunen finn difor godkjenne plasseringa som omsøkt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplanens § 4 vedkommande tomteutnytting på 20%, samt regulert byggegrense mot nabotomta og veg.

#### 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

#### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanens føresegner § 4 vedkommande tomteutnytting, samt regulert byggegrense mot nabotomta og veg for oppføring av garasje på gbnr 172/182.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på gbnr 172/182 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.12.2013 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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.: 14/2875

#### 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 leggast 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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

#### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.5	Dispensasjon frå plan, lov eller forskrift	2	17.000,-
10.3.1	Frittliggjande garasje < 70 kvm		6.200,-
	Totalt gebyr å betala		23.200,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

#### Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnngjeven.

Med helsing

Siril Therese Sylta  
konst. fagleiar

Nina Bakanova  
sekretær

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Øystein Hermansen og Line Cesilie  
Pihl

Nesbrekka 6

5912

SEIM

