



Kålås og sønn byggevarehandel AS
Sauvågen 83
5915 HJELMÅS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/3936 - 14/16818

Saksbehandlar:

Anne Lise Molvik

anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:

28.08.2014

Rammeløyve - oppføring av garasje, mur m.m. - gbnr 215/195 Storneset.

Administrativt vedtak. Saknr: 179/14

Tiltakshavar:

Frank Fammestad

Ansvarleg søker:

Kålås & Sønn Byggevarehandel AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av frittliggjande garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 33,4 m² og bygd areal (BYA) ca. 35,8 m², tilbygg med altan/carport med bebygd areal opplyst til til å vera 28 m² og støttemur langs veg. Utnyttingsgrad er opplyst til 24,98 % TU.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå § 2.2.1 i reguleringsplanen for Storneset Aust.

Det vert elles vist til søknad motteke 28.04.2014 og supplerande dokumentasjon mottatt 26.08.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søker ved brev av 12.08.2014.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søker 26.08.2014.

Ansvarleg søker og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentakning.

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



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.08.2014 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Storneset Aust er definert som byggeområde for bustadar.

Tillatt grad av utnytting er etter gjeldande plan 25 % TU.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 2,2,1 i reguleringsføresegnene når det gjeld fastsett byggegrense.

Søklar skriv i dispensasjonssøknaden:

Ein søker herved om dispensasjon frå § 2.2.1 i reguleringsplan, vedr byggegrense til veg.
Tiltakshaver ønskjer å plassere garasje 4m frå vegkant.
Natursteinsmur ønskjer ein å plassere 2,5m frå vegkant.

Grunnar til at ein søker om dispensasjon er:

- Ein ønskjer å plassere garasjen 4m frå vegkant slik at ein får tilstrekkelig med plass mellom garasje og eksisterende sportsbod for å komme forbi med bil.
- Ved garasjeplassering 4m frå vegkant, vil ein også få betre plass til å snu bilar mellom garasje og bustadhus.
- Ved omsøkt garasjeplassering så vil innkjøring i garasje få ein meir naturleg plassering i forhold til vegen på tomten.

Ein plassering av garasje på 4m frå veg og mur 2,5m frå veg, vil ikkje være til hinder for sikt på vegen til byggefeltet, sidan vegen går med rettstrekk forbi omsøkt tomt.

Natursteinsmuren er plassert 2,5m frå vegkant, slik at ein tilfredstiller 30m siktkrav både for utkjøring frå parkeringsplassen til barnehagen, og frå privat utkjøring.
Steingarden som går i grensa skal ein beholde. Ny natursteinsmur kjem til å gå imot enden på steingarden. Dette vil også bidra til å stabilisere enden av steingarden.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Teknisk drift i notat av 06.08.2014. Dei tilrår at det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense langs veg på vilkår. I tillegg skriv dei at tiltaket krev dispensasjon på avstandkrava til offentleg leidningsnett.

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 16.10.2013.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå omsøkte mur til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gbnr 195/30 har i dokument datert 22.08.2014 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil 0 meter frå nabogrensa.

Støttemur og garasje er plassert innafor byggegrense i plan. Det er søkt om dispensasjon. Tiltaket er også plassert nærare offentleg VA-leidningar enn gjeldande avstandskrav på 4 m. Søknad om dispensasjon er mottatt 26.08.2014.

Omsøkt garasje skal plasserast på eksisterande planert nivå oppgitt til kote ca. + 35,7 moh. Topp forstøtningsmur er oppgitt til kote 35,9 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket medfører inga endring når det gjeld vatn og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Omsøkte tiltak medfører inga endring når det gjeld avkjørsla. Krav til parkering er stetta.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av mur, garasjeplassering, tilbygg med altan/carport og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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

Ansvarleg søkjar 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 leggast 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 leggast 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.

Byggjegrensa langs veg er fastsatt for å ivareta omsyna til trafikktryggleik og drift av veg. Søknaden om dispensasjon har vore på uttale til Teknisk drift som tilrår at det kan gjevast dispensasjon på vilkår av at avstanden mellom ytterkant mur og kant kommunal veg er minimum 2,5 m, at muren ikkje tek sikt i eiga avkjørsle eller i gbnr 195/30 si avkjørsle og at tiltaket vert utført slik at tekniske krav til avkjørsla vert oppretthalde. Ei godkjenning av omsøkte plassering på vilkår desse vilkåra vil ivareta omsyna bak byggjegrensa. Det vert vurdert at omsyna bak bestemmelsen ikkje vert sett til side.

Omsøkte plassering av mur og garasje vil gje ei naturleg og god plassering på tomte og sikra moglegheit for å snu på eigen grunn. Kommune vurderer at det er ei klar overvekt av argument for dispensasjon . Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for å gje dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert godkjend på vilkår.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Det er eit vilkår for godkjenning av omsøkte tilbygg med altan/carport at soverom i underetasjen får endra bruk til bod slik det er søkt om og vist til på situasjonsplan for underetasjen i dokumentasjon mottatt 26.08.2014.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Tiltaket ligg i sin heilskap på tiltakshavar sin eigedom og er ikkje avhengig av privatrettslege avtalar.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Kålås & Sønn Byggevarehandel AS**, org.nr. 940215897, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK), prosjekterande (PRO) og utførande (UTF)** for tiltaket.

Føretaket har sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet.

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 regulert byggjegrense langs veg for oppføring av mur og garasje i samsvar med søknad mottatt 28.04.2014 og på følgjande vilkår:

1. Minste avstand mellom ytterkant mur og kant kommunal veg skal vera minimum 2,5 meter.
2. Mur skal plasserast slik at den ikkje tek sikt i eiga avkjørslle eller i avkjørsla til parkeringsplass på gbnr 195/30.
3. Tiltaket skal utførast slik at tekniske krav til avkjørslene vert oppretthalde.
4. Lindås kommune seier frå seg alt ansvar for skade som oppstår på tiltak under drift og vedlikehald av kommunaltekniske anlegg.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av altan/carport, garasje og mur i samsvar med søknad mottatt 28.04.2014, supplert 26.08.2014, og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonsplan datert 24.03.2014, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjend i tiltaksklasse 1, jf SAK § 9-3.
3. Soverom under omsøkt tilbygg til bustad får endra bruk til bod i samsvar med revidert planteikning mottatt 26.08.2014.
4. Det vert ikkje gjeve igangsetjingsløyve før det ligg føre dispensasjon frå avstandskravet til offentleg leidningsnett.

Tiltaket vert ikkje tillatt satt i gang før det ligg føre løyve til igangsetjing. Igangsetjingsløyve vert gjeve når fullstendig søknad etter pbl § 21-2 femte ledd er send inn og kontrollomfanget er definert.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK/PRO/UTF	Kållås & Sønn Byggevarehandel AS	940215897	S	1	Heile tiltaket

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

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.

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, ver venleg og referer til saknr.: 14/3936.

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 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 ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. 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 søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Avkjørsle til offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. 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	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	1	Kr 8 500,-
10.2.1	Basisgebyr for bustad (Støttemur, tilbygg og frittliggande garasje)	1	Kr 13 500,-
10.2.9a	Godkjenning av ansvarsrett per føretak som har sentral godkjenning	1	Kr 1 000,-

