



Byrkjeland Bygg & Eiendom Stig Byrkjeland  
Sandvenhagen 47  
5600 NORHEIMSUND

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/3291 - 18/1597

Saksbehandlar:

Per Sveinar Morsund

Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:

24.01.2018

## Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 195/220 Leiknes

### Administrativt vedtak. Saknr: 021/18

Tiltakshavar:

Malvin Bjørke

Ansvarleg søkjar:

Byrkjeland Bygg og Eiendom

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 med bygd areal (BYA) ca. 24,5 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 32 % TU.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for tomteutnytting.

Det vert elles vist til søknad motteken 02.11.17.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 02.11.17 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 Storneset aust er definert som bustad .

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

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå bestemmelsar om grad av utnytting.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

---

#### Post

postmottak@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 3201.05.89311  
Org.nr. 935 084 733



Det søkes med dette om dispensasjon fra tillat TU på gnr: 195 bnr:220 seksjon nr. 1. i Stornesst aust byggefelt.

Tillat TU iht. Reguleringsplanen av 17.04.01 er 25% og det søkes om dispensasjon fra denne for å sette opp en garasje, slik at TU blir maksimalt 35%.

Bakgrunnen for å sette opp garasjen er grunnet meget liten bodplass i huset samt ønske om å ta bedre vare på bilen. Det vil og være med på å gi en positiv utvikling på eiendomsverdien.

Overskridelsen gir ingen ulemper for naboer så vidt jeg kan se. Og de 2 nærmeste bebygde tomtene er positive til tiltaket.

En eventuell dispensasjon vil ikke gi inngrep i eksisterende terreng.

Det vil heller ikke påvirke minst antall biloppstillingsplasser (2 stk) pr ening. Det vil fremdeles være stor MUA igjen på tomten.

Det skal ha vært gitt dispensasjon for lignende saker i Stornes aust tidligere.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

#### **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 05.10.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 195 bnr. 231 har i dokument datert 01.11.17 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 8 meter.

#### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Tiltaket endrar ikkje på dagens situasjon.

#### **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 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det vart gitt dispensasjon for oppføring av 2 garasjer på eigedommen i 2011. Etter at tiltaket vart innvilga vart berre ein av garasjane ført opp. Dispensasjon og løyve som vart gitt då er difor gått ut og må handsamast på nytt.

Vi kan ikkje sjå at føresetnadane har endra seg i forhold til dispensasjonen som vart gitt i 2011. Oppføring av garasje nr 2 på eigedommen vil heller bidra til eit meir symmetrisk inntrykk av eigedommen. Av situasjonsplanen ser det ut til at det på ubebygde delar av eigedommen er tilfredsstillande areal til opphald og at kvalitetane på dette ikkje vert forringa.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan for grad av utnytting er oppfylt.

### **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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

### **Privatrettslege tilhøve**

Tiltaket skal førast opp på fellesareal der det er uklarhet rundt det privatrettslige forholdet. Det er sendt nabovarsel til eigar og kommunen har ikkje motteke merknad frå medeigar av fellesareal. Kommunen legg difor til grunn at tiltakshavar har rett til å føre opp garasje slik det vert søkt om. Denne føresetnaden vert lagt til grunn for vedtaket.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

**VEDTAK:****Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon for grad av utnytting i reguleringsplan for oppføring av garasje.**

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.10.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det leggst til grunn at tiltakshavar har dei private rettane for å gjennomføre tiltaket. Løyvet som vert gjeve inneber ikkje noko avgjerd av dei privatrettslege tilhøva i saka.

**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.: 17/3291**

**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

Per Sveinar Morsund  
rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Byrkjeland Bygg & Eiendom Stig Byrkjeland	Sandvenhagen 47	5600	NORHEIMSUND
Byrkjeland Bygg og Eiendom	Sandvenhagen 47	5600	NORHEIMSUND
Malvin Bjørke	Storneset 19 B	5915	HJELMÅS