



Torleif Johannesen
Vardane 17
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/10 - 18/6445

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
27.02.2018

Dispensasjon frå rekkjefølgekrav for oppføring av garasje - gbnr 134/235 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 097/18

Tiltakshavar: Torleif Johannesen

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå rekkjefølgekrav i reguleringsplan for Vindkallen for oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 53 m² og bygd areal (BYA) ca. 56 m², tilbygg til eksisterande bustad med bruksareal (BRA på 44 m² og bygd areal (BYA) Søknad gjeld kun for dispensasjon.

Det er i søknad opplyst at det skal førast opp terrengmur ved garasje. Det er ikkje sendt inn tilstrekkelig teikningar eller skildring av høgder på muren, slik at den er ikkje handsama i denne saka.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.12.2017.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vindkallen herunder felt BF7 er definert som bustadområde.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Rekkjefølgekrav i plan:

1. Før rammeløyve vert gitt skal det utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av kommunen. I tillegg må det framleggast ein eigen overvassrapport som foreslår førebyggjande tiltak for å hindre forureinande avrenning mot Hillandsvatnet ved anleggsarbeid.
2. Før rammeløyve vert gitt skal eksisterande ukanaliserte T-kryss mellom RV-565 og avkøyringa til Hilland vere ombygd til rundkjøring etter planar frå Statens vegvesen. I tillegg skal det opparbeidast gang- og sykkelveg langsmed heile O_V1.
3. Før rammeløyve vert gitt skal utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggjarane vere på plass.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå rekkjefølgekrav i reguleringsplan for Vindkallen og frå regulert byggjegrænse i. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Grunngjeving

Det er slik vi ser det usikkert når utbygging av bustadfeltet kan starte opp, og dermed gjennomføring av rekkefølgekrava. Dette kan i verste fall ta fleire år.

Tiltakshavar ønskjer å utvide sin bustad samt bygge ein meir funksjonell garasje. Tiltaket vil vere innanfor dei føringane som ligg i planen/føresegnene, mellom anna utnyttingsgrad, mønehøgde, takvinkel, uteareal og parkering m.v.

Eigedomen er ei sjølvstendig eining, som vart innlemma i reguleringsplan 2011. At utbygginga av feltet ser ut til å dra noko ut i tid, medfører ei ulempe som eigar av eksisterande bustad ikkje kunne sjå føre seg då planen vart utarbeidd. Ein kunne i so fall ha bede om unnatak i føresegnene frå rekkefølgekrav for denne eigedomen.

Eigedomen er i dag lovleg tilknytt offentleg infrastruktur (veg, vatn/avløp). Dette skal ikkje endrast. Ei utbygging av eigedomen med planlagt tilbygg og ny garasje, skapar elles ingen vanskar for realisering av planen.

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 29.12.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,0 meter. Dagens garasje som er planlagt riven, er plassert i nabogrensa.

Tomta er romslig slik at administrasjonen ser ikkje behovet for å byggje i konflikt med gjeldande byggjegrænse i denne saka. Utnyttingsgraden i området er forholdsvis høg og utbygging i området er allereie tett.

Administrasjonen ser difor ikkje det som mogeleg å opne opp for dispensasjon frå gjeldande byggjegrænse.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

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 vert dispensert 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).

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 samheng 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tomta er ei etablert bustadtomt, der det ikkje skal etablerast fleire bueiningar. Området er ilagt store rekkjefølgekrav for å betre trafikksituasjonen i området. Administrasjonen si vurdering er at rekkefølgekrava vil vere urimelege for mindre tiltak der det ikkje vert søkt om ny bueining eller utvider til fleire bueiningar på etablert tomt.

I søknad går det fram at det søkjast om dispensasjon i frå regulert byggjegrænse for plassering av garasje. Tomta har i dag ei garasje, som er planlagt å rive for å etablere ei meir funksjonell garasje. I dag ligg garasje i direkte konflikt med nabogrense, ein ser difor positivt på å få auka avstand i frå nabotomt. Samstundes er tomta romslig slik at ein ser ikkje noko grunnlag for å byggje i konflikt med regulert byggjegrænse i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå rekkjefølgekrav i reguleringsplan for Vindkallen for etablering av garasje og tilbygg til bustad. Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå regulert byggjegrænse for etablering av garasje.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-4 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon i frå regulert byggjegrænse for etablering av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå rekkjefølgekrav i reguleringsplan for Vindkallen for oppføring av garasje og tilbygg.

Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Garasje skal plasserast innafor regulert byggjegrænse**
- 2. Det må sendast inn revidert situasjonskart som syner faktisk plassering av skildra tiltak.**

Vi gjer merksam på at tiltaket kan vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2.

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.: «ArkivSakID»

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtak om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Torleif Johannesen	Vardane 17	5911	ALVERSUND
Torleif Johannesen	Vardane 17	5911	ALVERSUND