



Atle Waage
Svehaugane 6 A
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3535 - 18/10584

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
27.03.2018

Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse til veg og utnyttingsgrad vert avslått- gbnr 108/302 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 146/18

Tiltakshavar: Atle Waage

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg – gbnr 108/90 – samt søknad om dispensasjon frå grad av utnytting frå 0,1 til 0,2 for oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30m² og bygd areal (BYA) ca. 32m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,2.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.11.2017 og supplert 02.01.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 02.01.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 27.03.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås 1 er definert som bustadføremål.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 0,1.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg og dispensasjon frå grad av utnytting, samt søknad om dispensasjon frå plassering av garasje nærare offentleg leidningsnett enn 4 meter.

Administrasjonen har etterspurt søknad om dispensasjon i skriv av 17.12.2017 utan at dette er følgt opp av tiltakshavar.



Det er søkt dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg med slik grunngeving:

Innsendt søknad, datert 21.11.2017:

Søknad gjelder ønske om å bygge garasje.

Avstanden frå planlagt garasje og til veg blir på 130 cm

Avstand frå garasje til midten av veg blir på 325 cm

Inn og utkjøring frå Garasjen blir mot Nord slik at det blir på egen eiendom.

Mottatt tilleggdokumentasjon, datert 02.01.2018:

Portåpning i garasjen blir mot Nord slik at inn og utkjøring skjer på egen tomt. Det er også 1,5 parkeringsplass teiknet inn på kartet punkt 6.

Vil også bemerke her at dette er en blindveg og at det bare er en bustad innenfor meg så er ikkje noe trafikkert område dette.

Naboer som har fått varsel om byggeplanene har heller ikke noen anmerkninger til dette tiltaket.

Det er søkt dispensasjon frå utnyttingsgrad med slik grunngeving:

Da utnyttingsgraden på 0.1 er fra Reguleringsplanen fra 1971 så ~~er det~~ må jeg søke om utvidelse av denne for å få bygge Garasje.
Da bygg av garasje vil medføre at utnyttingsgraden på 0.1 vil være for Lite.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå teknisk drift – vegavdelinga den 16.02.2018:

Emne: Svar - Intern oversendelse - notat - byggegrense til veg - gbnr 108/302 Svehaugane 6A

Uttale i høve plassering av søkt garasje på gbnr 108/302:

Garasjen kjem tett på vegen, og siktkrav og krav til å kunne sne på eige tomt, er ikkje oppfylt. Tiltaket kjem nærmare offentleg ledningsnett enn 4m, noko som krev dispensasjon. Tiltaket kjem ikkje i direkte konflikt med snuhammer og snøopplag.

Uttale i høve garasje plassert på naboeigedom 10/301:

Garasjen på gbnr ligg nærmare veg enn byggegrense på 5m, men vegavdelinga har ikkje noko og utsette på plassering av denne garasjen. Garasjen har snuareal på eige tomt og siktkrav er oppfylt. Avkjørsel mot kommunal veg skjer på GBR 108/52.



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 17.12.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,2 meter. Den frittliggende garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30m² og bygd areal (BYA) ca. 32m² kan godkjennast nærare nabogrense enn 4meter, jf. pbl. § 29-4, tredje ledd bokstav b.

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring i vatn- og avløp til eigedomen.

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.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering 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

Tiltakshavar 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 i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

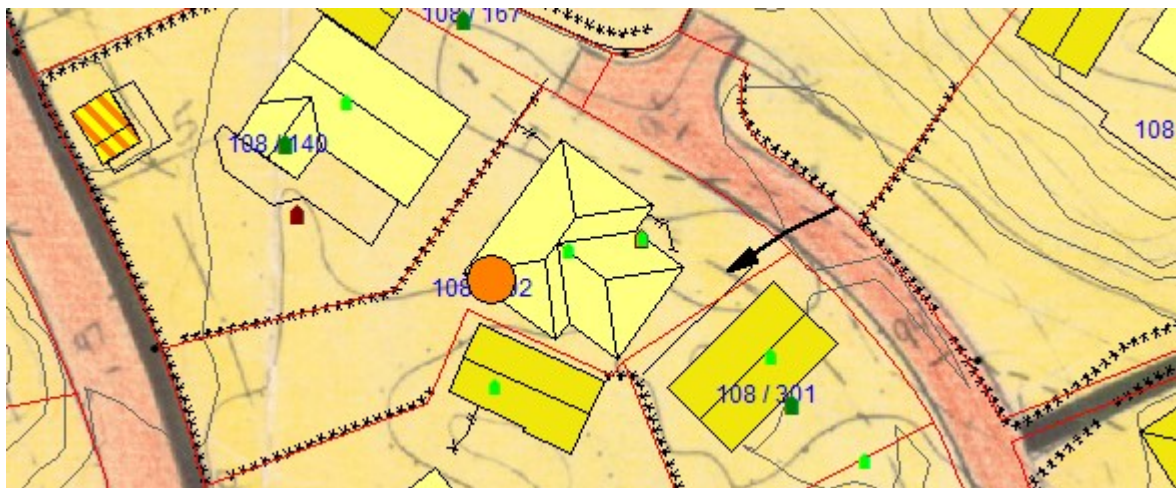
Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg

Byggjegrensa på 5 meter er markert med pil i kartutsnittet:



For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

Garasjen er vist plassert i tomtegrensa slik at avstand frå garasjen til midten av veg vert ca. 3,25m. Regulert byggjegrense på 5 meter er fastsatt av omsyn til vegsystemet, trafikken, miljøet på eigedommen som grensar opp mot vegen samt å medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn, jf. veglova § 29. Byggjegrensa skal ivareta trafiktryggleik, sikt, vedlikehald, drift, brøyting, arealbehovet ved mogleg vegutviding med meir.

Dispensasjon frå gjeldande byggjegrense kan redusere trafiktryggleiken ved at sikten langs hovudvegen kan bli mindre. Mogligheita til å ein eventuell framtidig veg utviding og bygging av gang/sykkelveg kan forringast. Det må såleis foreleggje særlege grunnar for å dispensere frå byggjegrensa.

Det skal settast 1,5 parkeringsplass pr. husvære i tillegg til garasje, i reguleringsplanen pkt. 4. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er både plass til 1,5 parkeringsplassar samt moglegheit til å snu på eigen grunn slik det er illustrert på situasjonsplanen. Vegavdelinga skriv i sin uttale at plassering av garasjen kjem tett på vegen og siktkrav og moglegheit til å snu på eigen grunn er ikkje oppfylt, sjå uttale frå vegavdelinga, datert 16.02.2018. Administrasjonen er einig i denne vurderinga.

Vidare viser vi til veiledning gjeve i overordna arealdel til kommuneplan 2011-2023 pkt. 1.8: «Avkøyrslar til private vegar skal tilfredstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.» samt pkt. 1.16: «Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn». Det taler mot dispensasjon at plassering av garasjen er ikkje tilpassa eigedommen på ein god måte i høve dei omsyna byggjegrensa skal ivareta, og krav til parkeringsplass samt snumoglegheit på eigen grunn.

I tillegg legg ikkje gjeldande plan opp til å ha garasje plassert på eigedommen. Dette skaper utfordringar i høve til plassering av garasjen. Andre eigedomar til dømes gbnr 105/52 har eigen tomt – gbnr 108/301- til garasje. Det talar mot dispensasjon at gjeldande plan ikkje tilrettelagt for at eigedommen skal ha garasje.

Plassering av garasjen kan vanskeleggjer framtidig veg utbygging eller vegvedlikehaldet. Det talar mot dispensasjon at eventuell framtidig veg utbygging og vedlikehald påverkast negativt av utbygginga.

Dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, vert vesentleg tilsidesett.

På bakgrunn av det ovannemnte, med særleg omsyn til trafikktryggleik, siktsone og manglande moglegheit til å snu på eigen grunn, er det klart at fordelane ved å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl. § 19-2.

Søknad om dispensasjon frå grad av utnytting

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

Dispensasjon frå utnyttingsgrad inkluderer einebustaden og planlagt oppført garasje. Med den oppførte einebustaden framstår eigedomen som noko nedbygd. Med den planlagte garasjen vert eigedomen vesentleg bygd ned sett i samanheng med slik eigedomen framstår i dag. Dette talar mot dispensasjon.

Dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, vert vesentleg tilsidesett.

På bakgrunn av det ovannemnte, med særleg omsyn til at eigedomen vert vesentleg nedbygd, er det klart at fordelane ved å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl. § 19-2.

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 at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg – gbnr 108/90.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå grad av utnytting frå 0,1 til 0,2 for oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30m² og bygd areal (BYA) ca. 32m².

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.: «17/3535»

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Atle Waage

Svehaugane 6 A 5955

LINDÅS

Mottakarar:

Atle Waage

Svehaugane 6 A 5955

LINDÅS