



Jan Åke Kolaas  
Stoahaugen 34  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/3095 - 18/13480

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

Dato:  
25.04.2018

## Løyve til oppføring av garasje - gbnr 123/95 Risa

### Administrativt vedtak. Saknr: 190/18

**Tiltakshavar:** Jan Åke Kolaas  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4 bokstav a), jf. SAK § 3-1 bokstav b)

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av oppføring av frittliggande garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 44m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 48m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 21% BRA. (BYA, BRA og %BRA angis i heile tal og kan ikkje avrundast nedover, sjå Grad av utnytting)

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.09.2017 og sist supplert 05.03.2018.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.03.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato 26.03.2018.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rissundet, vedtatt 02.06.1977 med mindre endringar i 24.09.2008, med arealplan id: 1263-28091977.

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

BRA skal ikkje overstige 400m<sup>2</sup> for den enkelte tomt, jf. reguleringsføresegn § 2.13 og 2.14.

### Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.



### **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 29.11.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense, gbnr 123/128 og 123/80, vist til å vere 1 meter. Eigar av bebygd eigedom gbnr. 123/80 har i dokument datert 13.12.2017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa. Det ligg ikkje føre samtykkje frå eigar av ubebygd eigedom, gbnr 123/128, om at garasjen kan plasserast 1 meter frå nabogrensa. Det er ikkje opplyst om garasjen kjem nærare enn 4 meter frå nabogrense, gbnr. 123/87.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om mønehøgde på ca. 5,8m. Det er søkt om takvinkel på 40° som er same takvinkel som einebustaden på eigedomen.

### **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 via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

### **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:**

#### **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

## Privatrettslege tilhøve

Det er ikkje naudsynt med naboerklæringer frå gbnr 123/128, om plassering av garasje nærare nabogrense enn 4 meter og eventuelt gbnr 123/87 viss garasjen kjem nærare nabogrense enn 4 meter. Dette fordi den frittliggande garasjen med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 44m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 48m<sup>2</sup> kan godkjennast som eit mindre tiltak etter pbl. §29-4 tredje ledd bokstav b. Vi viser her til TEK (byggtknisk forskrift) § 6-4 i høve storleik for ein frittliggande garasje «bygning hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50m<sup>2</sup>.

## VURDERING:

Arealoverskridinga i forhold til søknadstypen søknad utan ansvarsrett etter pbl § 20-4 bokstav a), jf. SAK § 3-1 bokstav b).

Det er ikkje dokumentert at den viste hanebjelken er nødvendig for beringa av takkonstruksjonen. I dette tilfellet er det ikkje tvil om at hanebjelken utan problem kan endrast/fjernast/ hevast/ erstattast av andre berande bygningselement slik at tilgjengeleg romhøgde vert større, og dermed også bruksarealet. Kommunen legg til grunn følgjande dokument i denne vurderinga:

Utdrag av rettleiinga «Grad av utnytting – beregnings- og måleregler» (2014):

### Måleverdig areal

Bygningsvolumer som har fri høyde over gulv 1,9 m eller mer i minst 0,6 m bredde er måleverdige og skal regnes med. Under skråtak måles arealet 0,6 m utenfor høyden på 1,9 m, se figur 3-3.

Måling av areal på loft vil være avhengig av utførelsen av takkonstruksjon. Vanlige takkonstruksjoner blir utført etter to ulike prinsipper:

- som fritt opplagte taksperrer, eller
- som takstoler

Taksperrer kan sammenlignes med skråstilte bjelker opplagret på vegg og møne mens takstoler er stive fagverks- eller rammekonstruksjoner. Måling av areal på loft vil være avhengig av takkonstruksjon.

### Måleverdig gulvplan på loft med taksperrer

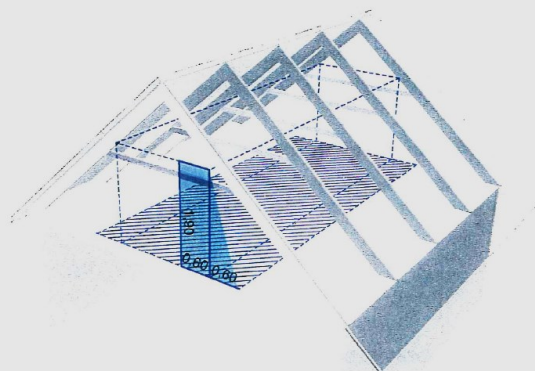
Takkonstruksjon består av taksperrer som er opplagret på yttervegger. I tillegg kan taksperrene være opplagret på en drager i mønet. Hvordan måleverdig areal på loft med taksperrer måles er vist på figur 3-4.

På loft med knevegg eller hanebjelke som ikke inngår i takkonstruksjonens statiske system, regnes målbart areal for den delen av loftet som har fri høyde over gulv på minimum 1,9 m i en bredde på minimum 0,6 m. Del med gulv regnes som måleverdig til 0,6 m utenfor høyden 1,9 m eller til begrensende vegg eller annen bygningsdel, se figur 3-3.

Ved måling av fri høyde over gulv skal man se bort fra midlertidig eller uekte himlinger og gulv. Det er den permanente og utnyttbare situasjonen innenfor bærende konstruksjoner som skal legges til grunn.

Denne rettleiaren bygger på norsk standard NS 3940 . Utdrag frå standarden:

NS 3940:2007



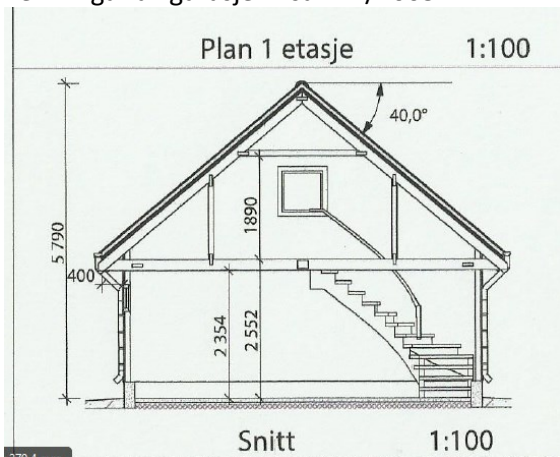
**Figur 2 Eksempel på måleverdig areal**  
(Obs! Hanebjelkene er her ikke del av takkonstruksjonens statiske system!)

Konklusjonen er at teikningane dine viser eit garasjebygg som går over arealgrensa som gjeld for søknad om tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-4 bokstav a), jf. SAK § 3-1 bokstav b).

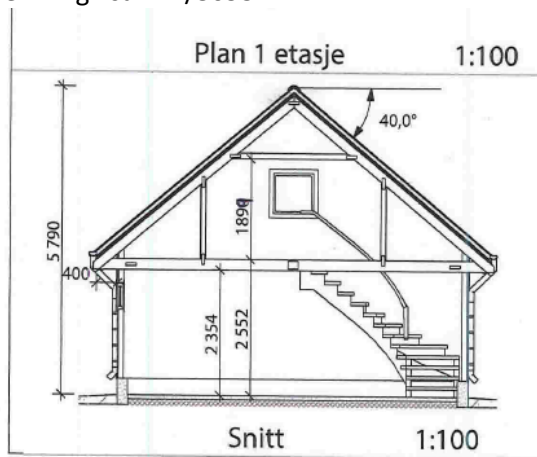
Vi viser også til tidligare avvist sak 17/1063, der same rettleiing om loftet sitt måleverdige areal vart gitt.

Det var sendt inn reviderte teikningar i sak 17/1063 av garasjen, der lofthøgda er endra frå 1,9m til 1,89m. Hanebjelken var vist flytta med 1 cm. Loftshøgda i vår sak er satt til 1,89m og teikningane er likt målsatt slik dei var i sak 17/1063 med lik gesims- og mønehøgde samt takvinkel. Det å flytte hanebjelken endrar ikkje det faktum at garasjen har eit måleverdig areal.

Teikningar av garasjen i sak 17/1063:



Teikning i sak 17/3095:



**Noverande søknad om oppføring av garasje utan ansvar, sak 17/3095, vert handsama på vilkår at måleverdig areal på loftet ikkje vert godkjent.**

Dersom det vert sendt inn søknad om godkjenning av målbart areal på loft i ettertid med bruk av ansvarleg føretak, minnar vi på at det må foreligge samtykkje frå dei eigarar der garasjen kjem nærare enn 4 meter frå nabogrense eller så må det søkjast dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4.

#### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein 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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a), jf. SAK § 3-1 bokstav b) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av oppføring av frittliggande garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 44m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 48m<sup>2</sup> på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.11.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Søknad om godkjenning måleverdig areal på loftet utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova vert ikkje godkjent. Søknad om loft krev bruk av ansvarleg føretak etter plan- og bygningslova.

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

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

#### 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 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.: «ArkivSakID»

#### 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.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Jan Åke Kolaas

Storhaugen 34

5955

LINDÅS

**Mottakarar:**

Jan Åke Kolaas

Staoaugen 34

5955

LINDÅS