



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 Bergen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/412 - 18/15563

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

Dato:
14.05.2018

Dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 196/155 Midtgård

Administrativt vedtak. Saknr: 224/18

Tiltakshavar: Tom Solemdal

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad og frå regulert byggegrense mot E39 Osterfjordvegen for oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 60m² og bygd areal (BYA) ca. 69,9m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26% BYA.

Garasjen skal nyttast til parkering samt til hobbyrom med restaurering av biler. Administrasjonen forutsatt at garasje og hobbyrom til bruk for restaurering av biler er til eigen bruk og ikkje næring.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Det vert elles vist til søknad motteken 08.02.2018 og supplert 05.04.2018.

Eigedomen er bygd med ein einebustad på ca. 207m² BYA innanfor regulert byggegrense mot E39 Osterfjordvegen.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.02.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato og med tillegg den tid saka har vore på høyring til Statens Vegvesen, 14.05.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Leiknes Midtgård gnr.196 bnr. 4 /1263-15122005 er definert som bustadføre mål, felt FS7. Det er byggegrense i reguleringsplanen mot europaveg 39 Osterfjordvegen. Garasje er vist ca. 46 meter frå senterlinja på riksvegen. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 %BYA.

Dispensasjon

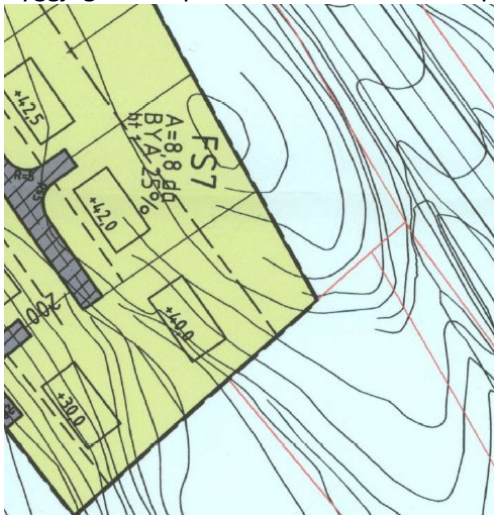


Tiltaket krev dispensasjon frå utnyttingsgrad og frå regulert byggegrense mot E39 Osterfjordvegen.

I følge reguleringsplanen:

«Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa langs veg som er vist på planen», jf. reguleringsplanen pkt. 3.2.

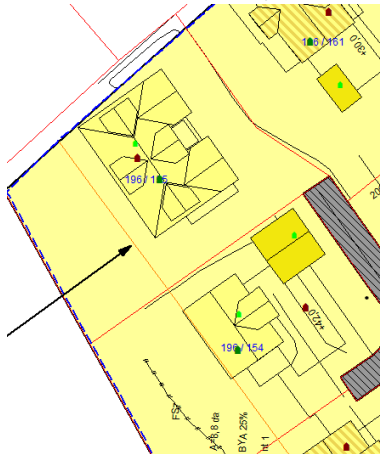
Byggjegrense i plankartet er vist med stipla linje:



Innsendt situasjonskart, datert 15.11.2017



Kartutsnitt Gemini, 04.04.2018. Byggjegrense vist med pil



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi ønsker å bygge ny garasje på eiendom, med parkering til 2 biler tilhøve, og et hobbyrom der man kan jobbe med langtidsprosjekt for restaurering av biler osv. Hele tomten er planert helt flat (800m²-900m²) 3 biloppstillingsplassar under tak - tar ikke bort parkeringsareal. Etter at planlagt tiltak er ferdig, er det fortsatt tilstrekkelig utleppholdsareal ca. 600m²-700m².

Bekrivelse av tiltak Naustdalslia 14.

Vi ønsker å bygge ny garasje på eiendom med parkering til 2 biler inne og i tillegg til et hobbyrom der man kan jobbe med langtidsprosjekt for restaurering av biler osv.

Garasje blir da 69,9 m².

For å få dette til må vi søke dispensasjon fra utnyttelsesgrad av tomt, men vi vil fortsatt ha god plass på eiendommen vi har 800m² – 900m² helt flat tomt.

Vi vil og ha mulighet å parkere ytterligere 3 til 4 biler framfor garasje på egen eiendom.

Garasjen vil bli plassert slik på eiendom at det er kun nabo i Naustdalslia 12 som vil se garasjen, så den er ikke til sjenanse for noen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statens Vegvesen den 17.04.2018:

Dispensasjon frå byggegrense – gnr. 196 bnr. 155 – Midtgård – Oppføring av garasje med hobbyrom – Lindås kommune

Vi viser til Dykkar oversending av 09.04.2018 med søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense til riksveg E39 for oppføring av garasje med hobbyrom på gnr. 196, bnr. 155 på Midtgård i Lindås kommune.

Eigedomen gnr. 196, bnr. 155 er del av tidlegare godkjend reguleringsplan for Leiknes Midtgård, gnr. 196, bnr. 4/1263–15122005. I denne planen er det regulert ei byggegrense mot riksveg E39 på 50 meter til senterlinja på riksvegen. Reguleringsplanen har og godkjend ei utbyggingsgrad på 25% BYA.

Då det ligg føre godkjend reguleringsplan for eigedomen er det Lindås kommune som reguleringsmynde som skal handsame søknaden om dispensasjon etter Plan- og bygningslova etter at Statens vegvesen har gjeve formell uttale til søknaden.

Ut frå tilsendte dokument kjem garasjen i ein avstand på ca. 46 meter frå senterlinja på riksvegen og med bygging av garasjen på ca. 70 m² vert utnyttingsgrada på eigedomen 26% BYA.

Statens vegvesen har vurdert søknaden og kan ikkje sjå at det vil føre til vesentlege ulemper for drift, vedlikehald og eventuelt utviding av riksveg E39 om det vert gjeve dispensasjon slik det er søkt om. Vi vil derfor akseptere at det vert gjeve dispensasjon frå byggegrensa til riksveg E39 for oppføring av garasje i ein avstand på minimum 46 meter frå senterlinja på riksvegen.

Statens vegvesen har heller ikkje vesentlege merknader til at det vert gjeve dispensasjon for auke av utbyggingsgraden frå m25 til 26% BYA.

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 15.11.2017. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,745 meter. Eigar av gnr. 196 bnr.154 har i dokument datert 15.02.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,74 meter frå nabogrensa.

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.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp. 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 for utnyttingsgrad og for regulert byggegrense 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.

Dispensasjon frå utnyttingsgrad

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 %BYA. Utnyttingsgrad med garasjen er opplyst til 26% BYA. I utgangspunktet er eigedomen allereie høgt utnytta med ein større einebustad. Samtidig fell det naturleg i eit regulert byggjefelt at det vert ført opp garasje i tilknytning til einebustad. Fortetting kan forventas. Garasjen skal i tillegg stetta eit anna behov for tiltakshavar som er eit hobbyrom til bruk for restaurering av bilar. At garasje og hobbyrom førast opp som ein bygning vurderer administrasjonen som ein fordel då det estetiske uttrykket vert betre ivaretatt når tal bygningar vert avgrensa til einebustad og garasje.

Dei omsyna som ligg bak føresegna for utnyttingsgrad vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Utnyttingsgraden vert auka med 1% i høve tillat plan. Auka vert vurdert som mindre. Garasjen er ein meint som ein fleirbruksbygning. Det er inga naboar som har kome med merknader til tiltaket og det føreligg samtykkje frå nabo om plassering nærare enn 4 meter frå eigedomsgrensa. Ulempa med at eigedomen vert ytterligere nedbygd, er mindre sett i høve den fordel tiltaket vil gje tiltakshavar.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Dispensasjon frå regulert byggegrens

Administrasjonen legger til grunn at dispensasjon frå regulert byggegrens ikkje vil by på store utfordringar då det er relativt bratt på den delen av eigdommen som i mindre grad påverkar trafikken på europavegen. Statens Vegvesen har ingen merknadar til oppføring av garasje ca. 46 meter frå senterlinja på europavegen. riksvegen.

Dei omsyna som ligg bak føresegna for regulert byggegrens vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Fordelen for tiltakshavar er at plasseringa er god i høve rest utnyttelse av tomta. Fråviket frå regulert byggegrens er 4 meter og reknast som er eit mindre avvik. Avviket vil ikkje føre til vesentlege ulemper for drift, vedlikehald og eventuell utviding av E39, jf. uttale frå Statens Vegvesen.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå regulert byggegrens vere klart større enn ulempene, etter ei samla 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

Vedtaket etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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 gjeve dispensasjon frå tillat utnyttingsgrad og frå regulert byggegrense mot E39 Osterfjordvegen for oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 60m² og bygd areal (BYA) ca. 69,9m².

Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Garasje og hobbyrom til bruk for restaurering av biler er til eigen bruk og ikkje næring.
2. Garasje førast opp ca. 46 meter frå senterlinja på riksvegen E39 i tråd med uttale frå Statens Vegvesen, datert 17.04.2018.

Vi gjer merksam på at tiltaket er 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.: 18/412

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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

STATENS VEGVESEN

Postboks 8142 33

OSLO

Dep

Tom Solemdal

Naustdalslia 14 5915

HJELMÅS

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland
Tom Solemdal

Postboks 7310 5020
Naustdalslia 14 5915

Bergen
HJELMÅS