



Abo Hage og Minigraver Service AS
Kolåshøyen 4
5135 FLAKTVEIT

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2913 - 18/19467

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

Dato:
19.06.2018

Løyve til oppføring av kombinert lager og garasje - gbnr 137/212 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 308/18

Tiltakshavar: Ulf Peter Lundin
Ansvarleg søkjar: Abo Hage og Minigraver Service AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av kombinert lager og garasje med wc til privat bruk med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 78m². Utnyttingsgrad er opplyst til 23% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og leidningsnett . Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå:

1. Kravet om utarbeiding av reguleringsplan.
2. Regulert byggjegrænse mot offentleg veg, jf. reguleringsplanen § 6.
3. Kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m², jf. reguleringsplanen § 12.

Reguleringsplanen har angitt BRA for garasje og angir såleis utnyttingsgrad for denne. Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå plankravet.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.08.2017 og sist supplert 07.06.2018.

Eigedomen er bebygd med ein bustad med to bueiningar samt ein reiskapsbod. Det er gjeve løyve til reiskapsbod, den 27.10.2004. Det er ikkje gjeve løyve til oppføring av garasje på eigedomen tidligare.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.06.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 31.08.2018.



Planstatus

Eigedommen er omfatta av reguleringsplan Alversund utmark. Gnr. 137 bnr. 13 m.fl. /planid. 1263-22011973, og ligg i område avsett til bustadføremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot offentleg veg, jf. reguleringsplane § 6. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

1. Dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot kommunal veg:

Grunngevinga for denne søknaden vår er at plassering av omsøkt garasje ikkje kjem i strid med sikttilhøva til vegane i området. Sikttilhøva frå avkøyvinga på vår eigedom eller trafikktryggleiken for andre som ferdast langs dei kommunale vegane her vert ikkje forringa med omsøkt plassering av garasjen på nokon måte. Omsøkt plassering endrar eller reduserer såleis ikkje trafikktryggleiken langs dei kommunale vegane i Alvermarka. Omsøkt garasje vil ikkje ta frisikta frå nokon som ferdast i dette området. Me viser til tidlegare godkjent og oppført bod på eigedomen som alt er i den gamle sikttlinja (byggjegrænse) i denne eldre reguleringsplanen for Alversund utmark. Denne reguleringsplanen vart godkjent i 1972. Den gamle innteikna byggjegrænse har såleis ingen funksjon lenger mot vegkrysset som er aust for vår eigedom og avkjørsel. Dersom de ikkje ser dette klart på situasjonsplanen vår dater 05.01.2018 vil me gjerne invitere dykk til ein synfaring på tomten vår.

Ei anna grunngeving er at omsøkt plassering av garasje tek gode omsyn til naboeigedom i nord og bruk av eige bustadhus og hage. Omsøkt plassering ivaretek og på ein god måte at me kan snu og rygge parkerte bilar på eigen tomt og på open gårdsplass. På den måten treng me ikkje rygge bilar ut på kommunal veg. Såleis er omsøkt plassering av garasje optimal for å ta vare på trafikktryggleiken for alle som ferdast i området, men og for å nytta tomten og uteområdet vårt optimalt i forhold til innsikt, vær, vind. Busker og tre er og innafor byggjegrænse her, omsøkt garasje reduserer difor ikkje frisikta på nokon måte. Sjå situasjonsplan under.

Tiltaket krev dispensasjon frå Kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m², jf. reguleringsplan § 12. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

2. Dispensasjon frå kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m², jf. reguleringsplan § 12:

Grunngevinga vår for å byggja ein garasje så stor som omsøkt er at me treng innparkering og garasjeplass for fleire enn oss sjøve. Me leiger ut delar av vårt bustadhus til ein annan familie, dei treng og meir bod- og garasjeplass. Me har og behov for ein garasje med eit plass til å driva med våre mange hobbyaktivitetar. Me likar å snekra, og i ein garasje som dette er det god lufting om me ynskjer det. I tillegg driv me aktiv med kajakkpadling og treng god lagringskapasitet i vinterhalvåret til desse fartya.

Ein annan grunngeving til dispensasjonen til maksimal grunnflate på omsøkt garasje er at me treng god plass til våre bilar, der særleg i vinterhalvåret. Med vekependling og på arbeidsreise langt vekke geografisk så treng bilane våre ein trygg og god plass under tak, der me kan låsa dei inn. I tillegg har me behov til å lagra vinterdekk og utemøblar for fleire husstandar her sida me leiger ut delar av bustadhuset vårt. Ei anna grunngeving er at tomten vår er stor og me har difor god plass på skyggesida av huset til omsøkte garasjen. Til orientering vil den heller ikkje ta utsikt eller sol for nokon med omsøkt storleik og plassering.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå teknisk drift – vegavdelinga den 07.06.2018:

Emne: Uttale søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg - gbnr 137/212 Alver

Teknisk drift har 25.05.2018 motteke førespurnad frå byggesak om uttale på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg. Teknisk drift kunne ikkje vurdere saka før det var sendt inn situasjonskart som viser minste avstand til midt kommunal veg. Målsett situasjonskart er motteke 07.06.2018.

Teknisk drift har vurdert saka og vil gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom tiltak og midt kommunal veg skal være minimum 6,5 meter.
- Tiltak skal være plassert slik at tekniske krav til avkjørsle på gbnr 137/215 og gbnr 137/212 vert stetta.
- Lindås kommune fråseier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak som vert plassert innanfor byggegrense mot kommunal veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunal veg skulle oppstå skader på tiltaket, er dette tiltakshavar sitt ansvar.

Det er med heimel i Veglova § 29 at vegmynde skal setje krav til tiltak langs offentleg veg. Vi gjer merksam på at løvyer som vert gitt med heimel i Veglova m/ tilhøyrande regelverk og ikkje tek omsyn til dei rettar/privatsrettslege avtaler De har ovanfor eventuelle grunneigarar.

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 05.01.2018 og sist revidert 07.06.2018. Situasjonsplanen er lagt med som vedlegg.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3 meter. Eigar av gnr. 137 bnr.212 har i dokument datert 19.08.2017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 6,5 meter.

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 offentlig 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

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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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.

Dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot offentleg veg – gbnr 137/769

Administrasjonen legger til grunn at dispensasjon frå regulert byggjegrænse ikkje vil by på store utfordringar då det kun er delar av garasjen i retning nord som er plassert i strid med regulert byggjegrænse.

I tillegg har vegavdelinga gjeve positiv uttale til plassering av kombinert lager og garasje som anvist.

I tråd med uttale, så vert det sett vilkår om at minste avstand mellom garasje og midt kommunal veg skal vere minimum 6,5 meter. Det vert satt vilkår at garasjen skal vere slik plassert at tekniske krav til avkøyrsløp på gbnr 137/215 og gbnr 137/212 vert stetta. Evt. skader på garasjen, som er plassert i strid med regulert byggjegrænse og forårsaka av drift og vedlikehald av kommunal veg, er tiltakshavarar ansvar.

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

Fordelen for tiltakshavar er at plasseringa av kombinert bod/garasje er god i høve rest utnyttelse av tomte. Plasseringa mogleggjer parkering og snumoglegheit på eigedomen. Trafikktryggleiken vert i tilfredstillande grad ivareteke med tiltaket.

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

Dispensasjon frå kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m²

Utnyttingsgrad med garasjen er opplyst til 23% BYA. I utgangspunktet er eigedomen allereie høgt utnytta med ein bustad med to einingar. Eigedomen er imidlertid relativ stor på ca. 1,6 mål. Det fell også naturleg i eit regulert byggjefelt å føre opp ein garasje i tilknytning til bustad med to bueiningar. Fortetting kan forventas. Garasjen skal i tillegg stetta eit anna behov for tiltakshavar som er bod og hobbyrom for to bueiningar. At kombinert lager og garasje førast opp som ein bygning vurderer administrasjonen som ein fordel då det estetiske uttrykket vert betre ivaretatt når tal bygningar vert avgrensa til kombinert lager og garasje.

Dei omsyna som ligg bak føresegna frå kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m² vert ikkje vesentleg tilsidesett.

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 eigedomsgrænse. Det er ein eldre reguleringsplan frå 1973 som ikkje harmoniserer med dagens behov for større garasjar enn det planen legg opp til. Storleiken på garasjen, som har eit bygd areal på 78m², avviker ikkje vesentleg frå storleik på større garasjar som det er vanleg å føra opp i dag. Ulempa med å fråvike den eldre reguleringsplanen, er mindre sett i høve den fordel tiltaket vil gje dei to bueiningane på eigedomen.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m² er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk 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

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 og 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 frå regulert byggjegrænse mot offentleg veg, jf. reguleringsplanen § 6, samt kravet om at garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m², jf. reguleringsplanen § 12, for oppføring av kombinert lager og garasje med wc til privat bruk med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 78m².

Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Kombinert lager og garasje er til eigen bruk og ikkje næring.
2. Garasje førast opp med minste avstand mellom garasje og midt kommunal veg skal vere minimum 6,5 meter.
3. Garasjen skal vere slik plassert at tekniske krav til avkøyrsløp på gbnr 137/215 og gbnr 137/212 vert stetta.
4. Evt. skader på garasjen, som er plassert i strid med regulert byggjegrænse, forårsaka av drift og vedlikehald av kommunal veg, er tiltakshavars ansvar.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av kombinert lager og garasje med wc til privat bruk med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 78m² på følgjande vilkår:

1. Kombinert lager og garasje er til eigen bruk og ikkje næring.
2. Garasje førast opp med minste avstand mellom garasje og midt kommunal veg skal vere minimum 6,5 meter.
3. Garasjen skal vere slik plassert at tekniske krav til avkøyrsløp på gbnr 137/215 og gbnr 137/212 vert stetta.
4. Evt. skader på garasjen, som er plassert i strid med regulert byggjegrænse, forårsaka av drift og vedlikehald av kommunal veg, er tiltakshavars ansvar.
5. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.01.2018 og sist revidert 07.06.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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 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 klagt 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.: 17/2913

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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Scan__20180607_150003

Kopi til:

Arkitekt Knut Willie Jacobsen

Arkitekt Knut Willie Jacobsen

Ulf Peter Lundin

Rishaugane 2 A 5911

ALVERSUND

Ulf Peter Lundin

Rishaugane 2 A 5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Abo Hage og Minigraver Service AS

Kolåshøyen 4

5135

FLAKTVEIT