



Arkitekt Kunt Willie Jacobsen
Lurevegen 304
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3422 - 19/526

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

Dato:
20.02.2019

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 108/321 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 016/19

Tiltakshavar: Jon Einar Veland
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bygd areal (BYA) ca. 95 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 27,2 % BYA.

Søknaden også flytting av eksisterande garasje som vist på innsendte situasjonskart. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn 3, 5, og 6 i reguleringsplan for Apalbakken del av gnr. 108, bnr. 2.

Det vert elles vist til søknad mottaken 08.11.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Apalbakken del av gnr. 108, bnr. 2 er definert som bustadområde.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % av tomtens nettoareal.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegn 3, 5 og 6.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Pkt. 3 i Reguleringsbestemmelsene

Tiltakshaver har en stor samling av gamle motorsykler og biler med stor affeksjonsverdi som må taes godt vare på. Videre trengs det plass for tilhengere, mye hageredskaper – og utstyr. Derfor søkes det disp. fra maks. utnyttelse på 20%.

Tomten er på ca. 1 011 m² - så Tu blir 27,2%

Pkt. 5 – og 6 i Reguleringsbestemmelsene

På eiendommen står det i dag en garasje på 29 m², som søkes flyttet til ny plass på eiendommen. Den nye prosjekterte garasje blir oppført i betong, med betong hullelementdekker som tak. På garasjens tak blir en god terrasse, slik at tomtens uteareal ikke vil bli redusert av denne garasjes form !

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 08.11.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,5 meter. Eigar av gnr. 108 bnr. 284 har i dokument datert 10.04.2017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,5 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje søkt om endringar av vatn- og avlaupshandteringa på eigedomen.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentlig veg vart godkjent ved etablering av einebustad i 1986.

Situasjonsplanen viser både eksisterande plassering av garasje og kor denne skal flyttast til. Vi vurderer det slik at det er tilstrekkeleg areal for å snu på eiga grunn.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, garasjeplassering snuareal på eiga grunn og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser ei mindre skjering i bakkant av omsøkte garasje.

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 søkjar 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 fr  ikkje verte vesentleg sett til side. 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 n r 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. Vilk ra 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt dispensasjon i fr  føresegn 3,5 og 6 i gjeldande reguleringsplan for Apalbakken.

3. «Bygningens grunnflate, inklusive garasje må ikkje overskride 20 % tomtens nettoareal»

5.» Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. De kan oppføres bare i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m²»

6. «Bygningene skal ha saltak»

Omsøkte garasje er på om lag 95 m² BYA, og er slik sett ein større garasje også etter dagens behov. I søknad går det fram at ny garasje skal nyttast til veteranmotersyklar og bilar, samt at delar skal nyttast som oppbevaring av reiskap.

Det er primært syna til eit behov knytt til dagens eigar. Det er søkt om permanent dispensasjon og det er difor naudsynt at bygget også kan vere eit tilskot til eigedomen i eit lengre perspektiv.

Når det gjeld utnyttingsgrad er det i plan vist til 20 % nettoareal. Dette vil vere om lag det same det er sett krav til i kommuneplana. Reguleringsplana er eldre og område er stort sett ferdig utbygd. Vidare går det fram av matrikkel at eigedomen er på om lag 1,1 mål og har gjennomgåande gode uteopphalsareal.

Omsøkte tiltak har flatt tak og er om lag 95 m² BYA. Dagens garasjar vil normalt sett ligge på mellom 50-70 m² der bygget fungerer kun som garasje. Administrasjonen er positiv til at det kan opnast opp for kombinert bod og garasje, for å sikra funksjonen også i framtida.

Det er sett krav til salttak i gjeldande reguleringsplan. Planområdet er stort sett ferdig utbygd, slik at presedensverknad er liten ved å opne opp for dette i denne saka. Vidare vurderast det som meir dempa bed flatt tak for omsøkte garasje med tanke på storleik.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegn 3,5 og 6 i gjeldande reguleringsplan for Apalbakken er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggt teknisk 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.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre skriftleg erklæring i frå eigar av gbnr 108/284 om plassering av garasje 1,5 meter i frå grenselinja mot bnr 284.

I erklæring går det fram at eigar av bnr 284 fråskriv seg retten til å føre opp tiltak på eigedomen nærare omsøkte garasje enn det som er fastsett i lova om avstand til tiltak.

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 føresegn 3,5 og 6 i reguleringsplan for Apalbakken for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.11.2018 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 klaga 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.: 18/3422

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

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkitekt Kunt Willie Jacobsen
Jon Einar Veland

Lurevegen 304 5912
Dordihaugen 1 5955

SEIM
LINDÅS