



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1072 - 19/12437

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
16.04.2019

Avslag på søknad om dispensasjon for byggegrense og søknad om endring - gbnr 195/67 Leiknes

Administrativt vedtak: Saknr: 233/19
Tiltakshavar: Alexander Bue Gjerstad
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3/20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til oppføring av einebustad og carport , jf. vedtak datert 06.04.18. Endringa gjeld endra plassering av carport frå å være sjølvstendig bygning til å bli integrert i einebustaden. Søknaden utløyser behov for dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad mottatt 19.12.18 og supplert 13.03.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den vart motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 05.02.19, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Revidert situasjonsplan som syner endringane.
2. Søknad om endring og dispensasjon er ikkje nabovarsla og det er bedt om fritak frå dette. Kommunen meiner at ein ikkje kan fritta frå nabovarsling i denne saka då endringa krev at det må gjevast dispensasjon. Vi meiner at naboar har interesse av å være kjent med planlagde tiltak som er i strid med gjeldande planføresegner.
3. Søknad om dispensasjon er ikkje tilstrekkeleg grunngeve. Det må sannsynleggjerast at tiltaket ikkje vil være i konflikt med intensjonane som byggegrensa skal ivareta.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 13.03.19.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.03.19 og frist for sakshandsaming er 12 veker, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-7 8.ledd.



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika er definert som bustad.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes også om dispensasjon fra byggegrense mot sør vest.

Dette pga av carport nå blir som en del av bolig vil dette utløse at deler av tiltaket bolig er utenfor byggegrense.

Vi kan ikke se at dette har noe som helst negativ utfall da opprinnelig godkjent carport låg også utenfor byggegrense.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 motteke 13.03.19.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 4 meter.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Skriv inn om endringa utløyser nye krav ift. tilkomst. Tiltaket vert i strid med byggegrense i reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, 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.

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 dispenserast i frå 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 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at reguleringsplan for Fløsvika er ein nyleg vedteken reguleringsplan. Bygging av det regulerte området er i startfasen, og eventuelle dispensasjonar kan få konsekvensar for vidare utbygging.

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan då tiltakshavar ynskjer å integrere carport i bustad framfor å ha carport som eigen bygning slik det opprinneleg vart godkjent. Kommunen ser at tiltaket avgrensa til tomte og bygging på eigedommen ikkje vil få negative konsekvensar ettersom carport vil flyttast nærare huset og lenger ifrå vegen. Utfordringa med å gi dispensasjon for tiltaket er at dette kan gje presedensverknad for vidare utbygging innanfor planen, ved at fleire ynskjer å plassere delar av bygning utanfor byggegrensa. Sjølv om tiltaket ikkje reduserer kvalitetane på eigedommen ved endringa, er det likevel sannsynleg at kommunen ville gitt avslag på byggesaka dersom ein ved opprinneleg søknad ville bygge delar av huset i strid med byggegrensa. Ein endringssøknad må vurderast etter same grunnlag som ei ny sak sjølv om endringa som er søkt om får positive verknader for eigedommen.

Kommunen si vurdering er at det overordna omsynet til planen er viktigare å ivareta enn omsynet til det einskilde tiltaket. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan.

Plassering

Etttersom det ikkje blir gitt dispensasjon, vert endringssøknaden avslått.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for Fløsvika for plassering av einebustad med integrert carport/garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, jf. § 20-3 vert endringssøknad avslått.

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 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 reisas 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.

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

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet 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

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alexander Bue Gjerstad

Midtgardshøgda 5915
3D

HJELMÅS

Mottakarar:

Alexander Bue Gjerstad

Midtgardshøgda 5915
3D

HJELMÅS

Villanger & Sønner AS

KNARVIK 5914

ISDALSTØ

Villanger & Sønner AS

Knarvik 5914

ISDALSTØ