



Åse Sletten
Ørnetua 13
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7610 - 15/3574

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
16.02.2015

Rettleiing og svar på brev angående avvising av søknad om garasje med bod og carport - gbnr 102/126 Vabø

Vi takkar for dykkar tilbakemelding på vårt vedtak av 11.12.2014.

Du ber om at vi bistå deg slik at du får vite kva som må til for at du skal kunne byggje ein garasje på eigedomen. I vårt avvisingvedtak har vi prøvd å liste opp alle avvik som vi oppdaga på sakshandsamingstidspunktet. Dette er:

- Eigar av gnr 102 bnr 50 og gnr 102 bnr 6 har ikkje blitt nabovarsla. Gjenparten av nabovarselet er ikkje sendt inn til kommunen. Kommunen veit difor ikkje kva naboar har blitt varsla om
- Tiltaket si plassering er i strid med godkjent reguleringsplan. Det er ikkje sendt inn grunngitt dispensasjonssøknad frå regulert byggegrense. Vi gjer deg merksam på at naboar skal varslast om eventuell dispensasjonssøknad
- Opplysningar vedrørande minste avstand til midten av veggen er ikkje vist på situasjonsplanen.
- Avstanden er ikkje 6 meter som skildra i søknaden.
- Situasjonskartet som er nytta i saka kan ikkje nyttast. Det må nyttast oppdatert situasjonskart utgitt av Lindås kommune i målestokk 1:500.

Vi har gjort dette for å hjelpe deg dersom du skulle ynskje å søke på nytt. Dersom du ikkje føler deg kompetent til å søke bør du ta kontakt med ein ansvarleg søkjar.

Vi vil her forsøke å gje deg ei rettleiing i den forma du ber om.

«Eigar av gnr 102 bnr 50 og gnr 102 bnr 6 har ikkje blitt nabovarsla. Gjenparten av nabovarselet er ikkje sendt inn til kommunen. Kommunen veit difor ikkje kva naboar har blitt varsla om»

Både «naboer og gjenboere» skal varsles. Ein gjenboar er ein eigar, fester eller bruker av ein eigedom som ligg på andre sida av veg eller andre smale arealstriper og som ikkje har felles eigedomsgrense med den eigedomen ein tek utgangspunkt i. Eigar av eigedomen gbnr 102/50 er din gjenbuar og skal varslast. Eigar

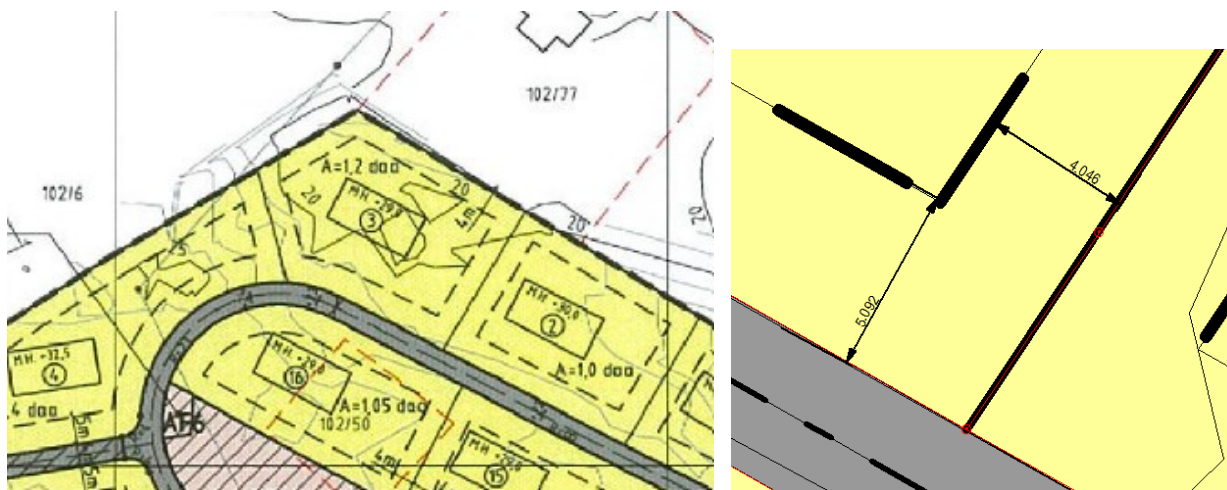


eigedomen gbnr 102/6 er din nabo. Både eigar av gbnr 102/50 og eigar av gbnr 102/6 må takast med dersom du vel å nabovarsle på nytt.

Når ein nabovarslar må du i all hovudsak forholde deg til tre ulike blanketter som du kan finne på:
<http://dibk.no/no/BYGGEREGLER/Byggesoknader/Byggesaksblanketter/>

1. Blankett 5154 (nabovarsel) skal sendast til naboar og gjenbuarar komplett utfylt, med naudsynte vedlegg.
2. Blankett 5155 (opplysninger gitt i nabovarsel) skal sendast til kommunen saman med kopi av dei vedlegga som er levert til naboane.
3. Blankett 5156 (kvittering for nabovarsel) skal sendast til kommunen. Om ein leverer varsla personleg skal naboar og gjenbuarar signere på blanketten. Sender ein nabovarselet rekommandert så vil postkontoret signere for dette, samtidig som eit gult kvitteringsmerks vert festa på blanketten der signaturen skulle ha stått.

«Tiltaket si plassering er i strid med godkjent reguleringsplan. Det er ikkje sendt inn grunnlagt dispensasjonssøknad frå regulert byggegrense. Vi gjer deg merksam på at naboar skal varslast om eventuell dispensasjonssøknad»



Reguleringsplanen viser tomtegrenser og byggegrenser. Byggegrensene er dei stipla strekene innanfor tomtegrensene. Dei angir kor nært du kan byggje mot regulert veg og naboar. Byggegrensa er 4 meter til naboeigedomar og 5 meter til regulert vegkant. Byggegrensene avgrensar kva for eit areal som kan nyttast til oppføring av byggverk. Det medfører at det er i strid med plan å føre opp byggverk mellom byggegrensa og eigedomsgrensa. (I nokre planar er det gjort unntak for garasjar. Det er ikkje gjort unntak for garasjar i denne planen). I tillegg kjem føresegnene til reguleringsplanen som settar grenser ei eventuell utbygging ytterlegare. Der står det blant anna at du kan berre byggje ned inntil 25% av tomta. Det vil seie at du kan byggje berre på 25% av arealet.

Dersom du ynskjer å søke om å føre opp ein bygning i strid med byggegrensene i planen må du enten søke om reguleringsendring eller søke om dispensasjon frå planen. Kostnaden for å søke om dispensasjon frå byggegrensa er kr. 8.400. Dette kjem i tillegg til søknadsgebyret for garasje som per i dag er kr. 6.500 inkludert gebyr for kartbasis. Samla blir då gebyret på kr. 14.900. Vi har brukt din opphavlege søknad som grunnlag for utrekning av storleiken på sakshandsamingsgebyr. Eventuelle endringar av denne føresetnaden kan medføre eit endra gebyr.

Vi har forsøkt å gje rettleiing om dispensasjonar på våre heimesider:

http://bing.nu/Arbeidsdokument/Dispensasjon/Disp_pbl.htm

Vi kan ikkje opplyse om sannsynlegheita for at ei eventuell søknad om dispensasjon vert innvilga. Vi vil likevel opplyse deg om at eigarane av nabotomta (Gbnr. 102/125) fikk først avslag på søknad om oppføring av garasje mellom byggegrensa og eigedomsgrensa (sak 2013/369) der dei ynskja å plassere garasjen 2 meter frå nabogrensa. Eit endra prosjekt på eigedomen resulterte i eit positivt vedtak. Det kan vere interessant for deg å sette deg inn i denne saka (sak 2013/864).

Blankett 5155 skal fyllast ut identisk med det naboane har fått i nabovarsel (blankett 5154 med tilhøyrande vedlegg). Søkjes det t.d. om dispensasjon er det viktig at det er kryssa av for dispensasjon i blankett 5154 og 5155. Det må gå klart fram av nabovarslet kva ein søker om dispensasjon frå og grunngjevinga for søknaden. Dersom blankett 5155 ikkje blir sendt inn som vedlegg til søknaden, kan vi ikkje ta stilling til om naboar og gjenbuarar har blitt tilstrekkeleg varsla.

«Opplysningar vedrørande minste avstand til midten av vegen er ikkje vist på situasjonsplanen.»

Vi manglar opplysningar i søknaden og på situasjonsplanen. I ei byggesak ber vi berre om opplysningar som er relevante og naudsynte for at vi skal handsame søknaden. Vi har i denne saka ingen opplysningar å gå på når det gjeld plassering av garasjen på tomta. Plasseringa er ikkje «låst» på situasjonsplanen. Hadde kommunen fått korrekte opplysningar om avstanden til vegmidte, ville vi kunne ha sett bort frå nokre andre mangler i saka som vi ikkje har omtalt tidlegare.

«Avstanden er ikkje 6 meter som skildra i søknaden.»

Du har i søknadsskjemaet opplyst at «minste avstand til midten av veg» er 6 m. Det står på skjemaet at «Dette skal visast på situasjonsplanen». Dette er ikkje gjort. Den plasseringa av garasjen som er vist på situasjonsplanen inneber at avstanden må vere større enn dette.

«Situasjonskartet som er nytta i saka kan ikkje nyttast. Det må nyttast oppdatert situasjonskart utgitt av Lindås kommune i målestokk 1:500.»

Du må innhente eit oppdatert situasjonskart. Denne skal blant anna påføres byggegrensa til veg og naboar, og avstander frå tiltaket til kjente grenser og andre byggverk.

Vi har prøvd å gje rettleiing om situasjonsplanar på våre heimesider:

http://bing.nu/Arbeidsdokument/Situasjonsplan/krav_til_situasjonsplan.htm

Opplysningar vi får frå deg utgjer grunnlaget for oppdatering av kommunale kart og matrikkelen. Det er soleis svært viktig at du angir ei nøyaktig plassering av byggverket i riktig målestokk. Byggverket vart ikkje teikna inn i målestokk.

Vi håper at du finn denne rettleiinga tilstrekkeleg og ynskjer deg lykke til med prosjektet ditt.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar byggesak

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

{3AF3AFEF-E9BE-4627-ABC2-311E33E9B1F6}

Mottakarar:

Åse Sletten

Ørnetua 13

5955

LINDÅS