



Bjarte Sørhaug
Tuftamyra 1
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7459 - 15/4908

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
06.03.2015

Dispensasjon og løyve til tiltak utan ansvarsrett, oppføring av garasje gbnr 137/634, Tuftemyra 1

Administrativt vedtak. Saknr: 069/15

Tiltakshavar: Barte Sørhaug

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje som tilbygg til einebustad. Den omsøkte garasjen er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) til å vere ca. 34 m² og bygd areal (BYA) ca. 38 m². Samla utnyttingsgrad etter gjennomført tiltak er opplyst til 21 %-BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i samband med oppføring av tilbygget.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.11.14 og supplert 23.12.14.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 17.11.14. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 23.12.14.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.12.14 søknaden omfattar dispensasjon frå plankrav og fristar for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2, kjem ikkje til anvending på tiltaket før det er gjeve dispensasjon.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen «Ikenberget deler av Alver utmark»/1263-200202 er definert som bustad .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er U=0,35.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense langs veg.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

I reguleringsplan er byggegrense sett 5m frå vegkant (7m frå midt veg). Garasje vert plassert parallelt med veg i minsteavstand 3,5m frå midt veg og 1,5m frå vegkant. Dette er i samsvar med vanleg praksis for garasje parallelt med veg der avstand mellom garasje og vegkant ofte vert sett til 1,5m.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt eksternt.

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 14.11.14 (dagsett 23.12.14).

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 1,5 meter til vegbanekant og minsteavstand til vegmidte er opplyst til 3,5 meter.

Vegstyresmakta har komt med følgjande uttale i høve tiltaket:

- Minsteavstanden mellom tiltak (takutstikk) og nabogrense mot veg skal vera minimum 1,5 meter.
- Eigar av garasje må pårekna at det i forbindelse med brøyting kan komme snø opp mot garasjevegg og tak, og Teknisk drift seier frå oss alt ansvar i høve til evt skadar som følgje av garasjen si plassering.
- Dersom plassering av garasje kjem nærere offentleg leidningsnett enn 4 meter skal garasjen fundamentertast forsvarleg. Plassering skal då godkjennast av Teknisk drift v / Vatn og avløpsavdelinga.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng, ferdiggolv garasje er opplyst å liggje om lag 1,58 meter lågare enn tilgrensande vegbane som gjev ei koteplassing på om lag +21,53 moh. Høgda på topp møne vert underordna eksisterande einebustad på eigedomen.

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.

Avfallsplan

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

Det er ikkje krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

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 omsøkt plassering er eigna og til dels ferdig planert for plassering av omsøkt tiltak. Omsøkt plassering skjermar attverande uteopphaldsareal frå innsyn. Det omsøkte tiltaket ligg lågare enn tilgrensande vegbane og situasjonsplan datert 28.10.14 dagsett 12.11.14 syner at siktliner i tilgrensande vegkryss er i vareteke. Tilgrensande veg er realisert i høve gjeldande reguleringsplan slik at tilhøve med omsyn til renovasjon og evt vegutviding vert ikkje rørd av tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg, då planen ikkje vesentleg vert sett tilside som følge av løyve.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden og situasjonsplan datert 14.11.14, samt plan-, snitt og fasadeteikningar datert 02.12.14 (dagsett 23.12.14).

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av garasje som tilbygg til einebustad på eigedom gbnr. 137/634, på følgjande vilkår:

1. Minstevstanden mellom tiltak (takutstikk) og nabogrense mot veg skal vera minimum 1,5 meter.
2. Eigar av garasje må pårekna at det i forbindelse med brøyting kan komme snø opp mot garasjevegg og tak, og Teknisk drift seier frå oss alt ansvar i høve til evt skadar som følgje av garasjen si plassering.
3. Dersom plassering av garasje kjem nærere offentleg leidningsnett enn 4 meter skal garasjen fundamenterst forsvarleg. Plassering skal då godkjennast av Teknisk drift v / Vatn og avløpsavdelinga.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje som tilbygg til einestad i samsvar med plan-, snitt- og fasadeteikningar datert 02.12.14. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.11.14 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Tiltakshavar er ansvarleg for å sikre at vegen ikkje glir ut som følge av grunn- og terrengarbeid i samband med tiltaket jf. plan- og bygningslova § 28-1, 1.ledd.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

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, ver venleg og referer til saknr.: 14/7459

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 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.

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.5	Dispensasjon frå reguleringsplan	1	Kr. 8.500,-
10.3.1	Garasje (tilbygg mindre enn 50 m ²)	1	Kr. 6.200,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 14.700,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar byggesak

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kinn Arkitektar AS

Postboks 531

6903

FLORØ

Mottakarar:

Bjarte Sørhaug

Tuftamyra 1

5911

ALVERSUND