



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/7483 - 15/20279

Saksbehandlar:

Kristin Nielsen

kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:

29.05.2015

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 108/531 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 214/15

Tiltakshavar: Line Risnes Fjellsende og Christoffer Nistad
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Mette Kyed Thorson
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande carport og oppføring av tilbygg som inneheld dobbel garasje og utvendig bod. Bygd areal (BYA) opplyst til å vere 75 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 23,19% BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert tomteutnytting og garasjestorleik. Det vert elles vist til søknad motteke 13.11.2014 og supplert 06.05.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev datert 15.04.2015. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 06.05.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.05.2015. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for «Apalbakken. Del av gnr. 108 bnr. 2» med planid 1263-13061996 er definert som bustadområde.

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



Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegnene på to område:

- § 3: «Bygningens grunnflate, inklusive garasje må ikkje overstige 20% av tomtens nettoareal.»
- § 5: «Garasjer (...) kan oppføres (...) med grunnflate ikke over 35 m². (...)»

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Det søkes herved om dispensasjon fra følgende to punkter i Reguleringsplan for del av gnr 108 bnr 2, Lindås (Apalbakken, utviding):

§3 Bygningens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§5 Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. De kan oppføres bare i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m².(?)

Den omsøkte garasje er 48 m² i tillegg kommer bod på 27m². Overskridelsen er på 13 m² for selve garasjen. Reguleringsplanen er fra 1976, en tid hvor det ikke var vanlig med 2 biler pr husstand. Hoveddelen av garasjen og hele boden plasseres inn i terrenget og størrelsen vil derfor ikke fremgå utenifra.

Tillatt tomteutnytting er 20 % BYA (Bebygdareal) Ved bygging av garasje blir utnyttingsgrad 23,2 % BYA.

Det søkes hermed dispensasjon for overskridelse av tomteutnytting på 3,2 % og for overskridelse av garasjeanlegg på 13 m². Det understrekes av overskridelsen på utnyttelsesgraden er liten og at størstedelen av garasjen ligger inn i terrenget. Det antas derfor at fordelene ved å gi dispensasjonene er større end ulempene.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Det er søkt om fritak for varsling av dei av naboane som har del i fellesområdet på gbnr. 108/463, men som ikkje har postadresse i umiddelbar nærleik. Denne eigedomen består av veg og leikeområde. I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for varsling av eigarane som beskrive over, då vi finn at deira interesser ikkje vert råka av arbeidet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.05.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3 meter. Eigar av gnr. 108 bnr. 532 har i dokument datert 05.11.2014 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3,0 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om topp golv for garasjen på same kote som den eksisterande underetasjen. Tiltaket vil ikkje føre til endra mønehøgde.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket vil ikkje føre til endringar for tilkomst og avkjørsle. Garasjen vil ha plass til 2 bilar, og situasjonsplanen viser utvendig oppstillingsplass for 1 bil.

Terrenghandsaming

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 skjønns 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.

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.

Byggelinene som er lagt i plankartet viser eit fotavtrykk som vil gje meir lys og luft mellom eigedomene enn det tilbygget som det er søkt om vil gjere. Tilbygget er i ei høgde, lagt delvis inn i det skrånande terrenget, og

dette vil gje ei god tilpassing og vil i mindre grad stenge for noko av omsynet som ligg bak regelen til kvifor byggelinjer leggst inn i ein reguleringsplan: det å sikre strøkkvalitet, lys og luft mellom bygg i eit område. På den andre sida er det, ifølge reguleringsplanen, tillate å føre opp ein frittstående garasje i nabogrensa. Ein slik garasje ville truleg ha vore meir dominerande i terrenget: saltak med same vinkel som bustadhuset, etter krav frå reguleringsplanen og med omsyn til visuelle kvalitetar. Løysinga det er søkt om gjer betre tilhøve med tanke på lys og luft mellom bustadhusa, og vi ser på dette som eit av dei viktigaste omsyna bak regelen. Vi kan ikkje sjå at omsynet bak reguleringsføresegna om frittstående garasje vert sett vesentleg til side ved å plassere garasjen som eit tilbygg. Ingen av dei andre einbustadtomtane innanfor same reguleringsplan har frittliggjande garasje, men same løysing som det her er søkt om.

Det er gitt ferdigattest til naboeinbustadene som ligg innanfor same reguleringsområde for utnyttingsgrad på ca. 23,7% og 24,7%. Den omsøkte utnyttingsgraden for dette tiltaket er 23,2%, altså lågare. Vi kan ikkje sjå at det å gå over regulert utnyttingsgrad i dette tilfellet vil endre området karakter, då overskridinga er i same storleik som for dei samanliknbare naboeigedomane. Den arkitektoniske utforminga av dette tiltaket vil også halde på det same formspråket som er brukt på naboeigedomane, med garasje med flatt tak, kor takflata nyttast som terrasse i forlenginga av eksisterande, smal terrasse på fasadane mot vegen.

Utnyttingsgraden som er satt i reguleringsplanen vil ikkje kunne bli oppfylt – inkludert om det vart bygd ein frittstående garasje på tomta – slik reguleringsplanen heilt korrekt skal lesast med. Fotavtrykket til bygget på denne eigedom vist i plankartet, pluss ein garasje på 35 m² ville altså ha gjeve lågare utnyttingsgrad enn tillate ifølge § 3 i reguleringsføresegnene. Vi legg ansvarleg søkjars tolking til grunn for at kravet om søknad om dispensasjon for bygging utanfor byggelinjer i § 1 reguleringsføresegnene er gått bort frå.

I vurderinga av fordelar og ulemper for å gje dispensasjon frå § 3 i reguleringsføresegnene, har kommunen særleg lagt vekt på at overskridinga i utnyttingsgrad framleis ligg under det naboeigedomane har fått løyve til, og såleis ikkje vil kunne skape presedens eller vil endre karakteren til området. Vi legg også vekt på at området er ferdig utbygd.

I vurderinga av fordelar og ulemper for å gje dispensasjon frå § 5 i reguleringsføresegnene, har kommunen særleg lagt vekt på at ein frittstående garasje ville ha vore meir ruvande i terrenget og ha stengt meir for lys og luft, særleg om han hadde vore plassert i nabogrensa.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 3 og 5.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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 og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen § 3 og § 5 for oppføring av tilbygg som inneheld garasje og bod.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a og e vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for riving av carport og oppføring av tilbygg som inneheld garasje og bod på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.05.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

| FUNKSJON | FØRETAK | ORG.NR. | L/S * | TILT.K L. | ANSVAR SOMRÅDE |
|----------|-----------------------------|-------------|-------|--------------|--------------------------------------------------|
| SØK | Arkitekt Mette Kyed Thorson | 987 788 682 | L | 1 | Ansvarlig søker |
| PRO | Arkitekt Mette Kyed Thorson | 987 788 682 | L | 1 | Arkitektur, utforming av tilbygg |
| PRO | H. Sandvik AS | 989 482 920 | S | 1 | Grunn og betongarbeider ved oppføring av garasje |
| UTF | H. Sandvik AS | 989 482 920 | S | 1 | Grunn og betongarbeider ved oppføring av garasje |

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

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 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, ver venleg og referer til saknr.: 14/7483

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 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 ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast 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 søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Avkjørsle til offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgekav i reguleringsplan skal være oppfylt.

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 |
|--------|-------------------------------------------|--------------|-------------|
| 6 | Bruk av kartbasis | 1 | Kr 500,- |
| 9.1.4 | Dispensasjon som gjeld plankrav | 1 x 8 500,- | Kr 8 500,- |
| 10.2.1 | Basisgebyr riving og oppføring av tilbygg | 1 x 13 500,- | Kr 13 500,- |

| | | | |
|-----------|--------------------------------------------|-------------|--------------------|
| 10.2.9 a) | Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkj. | 1 x 1 000,- | Kr 1 000,- |
| 10.2.9 b) | Godkjenning av ansvarsrett, lokal godkj. | 2 x 2 500,- | Kr 2 500,- |
| | | | |
| | Totalt gebyr å betala | | Kr 26 000,- |

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

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

| | | | |
|----------------------------------------------|-----------------|------|--------|
| Line Risnes Fjellsende og Christoffer Nistad | Krambuhaugen 37 | 5955 | LINDÅS |
| Fylkesmannen i Hordaland | Postboks 7310 | 5020 | Bergen |

Mottakarar:

| | | | |
|-----------------------------|-----------|------|--------|
| Arkitekt Mette Kyed Thorson | Kvalen 16 | 5955 | LINDÅS |
|-----------------------------|-----------|------|--------|