



Andreas Kolås
Kolåsvegen 163
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/437 - 15/30554

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

Dato:
24.09.2015

Dispensasjon og løyve til tiltak uten ansvarsrett - oppføring av garasje - gbnr 107/41 Kolås

Administrativt vedtak. Saknr: 407/15

Tiltakshavar: Andreas Kolås
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:
Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) i høve innsendte teikningar rekna til om lag 111 m² og bygd areal (BYA) ca. 66 m². Samla utnyttingsgrad er opplyst til 9,9 % BYA. Søknaden omfattar oppføring av garasje samt naudsynt grunn- og terrengarbeid og parkering.

Tiltaket er av ein slik storleik at det er krav om ansvar og kontroll. Tiltakshavar har søkt om ansvarsrett som sjølvbyggjar for heile tiltaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNFR-føremålet i gjeldande plan; arealdelen av kommuneplanen for 2011-2023.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.02.2015 og supplert 09.03.15.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 06.02.15, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Det må søkjast om dispensasjon frå pkt. 5.1 LNFR-føremålet i arealdelen til kommuneplanen for løyve til oppføring av garasje på eigedom gbnr. 107/41. Søknad om dispensasjon skal vere grunnngjeven.
2. Søknad om dispensasjon skal nabovarslast.
3. Det må sendast inn teikningar som syner loft og hovedetasje for garasjen.
4. Det må sendast inn situasjonsplan påført ytre mål på garasjen.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 09.03.15.



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 09.03.15 og søknaden krev dispensasjon for å kunne handsamat. frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 vert soleis ikkje gjeldande før dispensasjon er gjeve.

Planstatus

Eigedomen ligg i LNFR-område i arealdelen til kommuneplanen for 2011-2023. Tomta vart i Plan- og miljøutvalet sitt vedtak om dispensasjon den 23.02.2011 godkjent frådelt for bygging av einebustad med maks utnyttingsgrad på 25 %-BYA. Vedtaket har gyldighet i 3 år og utløp 23.02.2014.

Eigedomen vart etablert 17.03.2011, og det vart 15.06.2011 gjeve løyve til oppføring av einebustad på eigedomen.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNFR-føremålet i gjeldande KP.

Det ligg føre søknad om dispensasjon datert dagsett 12.03.15, med slik grunngjeving:

Søknaden gjelder oppføring av garasje på eiendom gbnr. 107/41. Eiendommen ligger i LNRF-område i arealdelen til kommunedelplanen.

Det er tidligere gitt dispensasjon i fra kommunedelplanen i forbindelse med oppføring av ny bolig. Det er nå et ønske om å få bygge garasje tomten.

Garasjen skal benyttes til parkering av biler, oppbevaring og lagring.

Bak garasjen ligger vegen som svært mange benytter som turvei til Kolåstoppen. Garasjen vil derfor også skjerme tomten fra innsyn.

Søker derfor om dispensasjon fra pkt. 5.1 i fra arealdelen til kommunedelplanen.

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.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan dagsett 12.03.15.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter. I kommunen sitt kartsystem er avstand frå takutstikk til vegbanekant målt til om lag 7,5 meter.

Det er i søknad ikkje opplyst om høgde på topp ferdig golv i garasjen. I løyve til oppføring av einebustaden på eigedomen vart høgde topp golv hovedetg. sett til kote c +130,4 moh. Ut i frå tilgjenge skråfotografering frå 2012 er arealet garasjen vert søkt ført opp på til dels ferdig planert til kote c+ 130 moh.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra situasjon med omsyn til vassforsyning og avlaup, det skal ikkje installerast klosett/vatn i garasjen.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentleg veg er sikra gjennom løyve til oppføring av einebustad. Etablering av garasje på eigedomen fører ikkje til endra/auka bruk av avkjørsle.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av bustad og omsøkt garasjeplassering, samt eksisterande 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 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.

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 ulemperne, 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 bustad på eigedomen er nyleg oppført. Arealet var før frådeling og oppføring av ny bustad bebygd med bustadhus, området rundt tidlegare bustad var opparbeidd til hage. Tiltaket legg soleis ikkje beslag på opparbeid og dyrka jordbruksareal. Vi kan ikkje sjå at oppføring av omsøkt garasje sett omsynet til LNFR-føremålet vesentleg tilsides.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNFR-føremålet i gjeldande kommuneplan for oppføring av omsøkt garasje.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Maks mønehøgde vert sett til kote c+ 137 moh.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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.

Sjølvbyggjar

Tiltakshavar **Andreas Kolås** har søkt ansvarsrett som **sjølvbyggjar** etter SAK § 6-8 for oppføring av eigen garasje.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNFR-føremålet i arealdelen av kommuneplanen for 2011-2023 for oppføring av omsøkt garasje på eigedom gbnr. 107/41.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje med tilhøyrande grunn- og terrengarbeid på eigedom gbnr. 107/41. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan dagsett 12.03.15 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Maks mønehøgde skal ikkje overstige kote c+ 137 moh. Jf. pbl. § 29-4, 1.ledd.
4. 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.
5. Det skal seinast ved søknad om mellombelsbruksløyve/ferdigattest leggast fram dokumentasjon på faktisk plassering av tiltaket. Dvs. plassering må vere målt inn av landmålar, og koordinatar sendast til kommunen for kontroll av plassering.
6. Loft på garasje kan ikkje takast i bruk til anna enn lagerareal/bod utan at det først vert søkt om og gjeve løyve til bruksendring.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for Andreas Kolås for ansvarsområdet; oppføring av garasje med tilhøyrande grunn og terrengarbeid til eige bruk.

Det er ei føresetnad for godkjenning av ansvarsrett som sjølvbyggjar at tiltakshavar knyttar til seg føretak med rett fagkompetanse på dei område tiltakshavar sjølv ikkje har kompetanse/erfaring.

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 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.: 15/437

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.

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

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen, alternativt kan det sendast inn ny situasjonsplan der faktisk plassering er vist med mål frå kjende punkt .

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
6.1	Kartbasis	1* 500,-	Kr. 500,-
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformå i plan	1* 8.400,-	Kr. 8.400,-
10.2.6	Basisgebyr andre byggingar – garasje større enn 70 m ² BRA	1* 3.400,-	Kr. 3.400,-
10.2.9 c)	Godkjenning – sjølvbygger	1* 0,-	Kr. 0,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 12.300,-

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland Postboks 7310 5020 Bergen

Mottakarar:

Andreas Kolås Kolåsvegen 163 5955 LINDÅS