



Tyark AS
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/18724 - 21/7705

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
03.02.2021

Avslag på søknad om rammeløyve med dispensasjon- gbnr 323/593 garasje med bod Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 167/21
Tiltakshavar: Boligbygg Vest AS
Ansvarleg søker: Tyark AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå Detaljregulering for Elvaåsen for omsøkte tiltak som vil auke utnyttingsgrada frå 35 % BYA til 48,0 % BYA på gbnr 323/593 for oppføring av garasje med sportsbod.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1a) og 20-3 vert det ikkje gjeve rammeløyve for oppføring av garasje med sportsbod.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av frittliggjande garasje med sportsbod med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 33,0 m² og bygd areal (BYA) ca. 37,3 m². I tillegg skal det etablerast 1 parkeringsplass som open parkering. Utnyttingsgrad er opplyst til 48,0 % BYA. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert tomteutnytning på eigedommen.

Det vert elles vist til søknad motteken 4.12.20 og supplert 27.01.21.

Historikk i saka

Det vart tidlegare gitt løyve til oppføring av tomannsbustad på BK13 i vedtak i sak 17/3044, datert 20.03.2018, DS 63/2018.

I vedtaket vart det gitt løyve til oppføring av tomannsbustad utan carportar i form av tilbygg på tidlegare gbnr. 23/567 i Elvaåsen (nåverande gbnr 323/593 og 323/594).

Utnyttingsgrad og parkering:

Revidert plankart legg til grunn ei maksimal utnyttingsgrad (TU) på 35% BYA. Det er søkt om ei utnyttingsgrad på 34,07. Tiltaket er dermed i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve utnyttingsgrad.

Det følgjer av pbl § 28-7 andre ledd at uteareal «skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l.».

Planføresegn § 3.1 pkt. 2 legg til grunn at det skal vere ei parkeringsdekning for bustadane på minimum 1,5 plass per bustad. Vidare skal det etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar innandørs for kvar buening. Sykkelparkeringsplassane kan vere i felles anlegg eller i bod.

Det omsøkte tiltaket stettar regulerte krav til parkering, jf. planføresegn § 3.1 punkt 2. Vedlagte situasjonskart viser carportar på eigedomen, i form av tilbygg til tomannsbustaden. Meland kommune presiserer at carportane som vist ikkje er ein del av føreliggjande søknad. Som vist på kartet vil carportane kome i konflikt med regulert byggjegrænse. Det kan difor ikkje påreknast å få godkjent søknad om løyve til å føre opp carportar med denne plasseringa.

Tomannsbustaden vart godkjent med samla bygd areal (BYA) på 587,20 m² eksklusiv carportar og grad av utnytting vart godkjent til 34,07 %, som var innanfor gjeldande utnyttingsgrad på 35 % BYA.

Det er søkt om løyve til oppføring av frittliggjande garasje med sportsbod på gbnr 323/593 med bygd areal på 37,3 m².

Eigedomen 323/567 BK13 er frådelt no. Det medfører at utnyttingsgrada for gbnr 323/593 blir 48,0 %. Areal på gbnr 323/593 er ca. 266,8 m² og areal på gbnr 323/594 er ca. 315,4 m². Dei omsøkte tiltaket på gbnr 323/593 er i strid med gjeldande utnyttingsgrad på 35% BYA, og det er dermed søkt om dispensasjon.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte dokumentasjon i brev av 25.01.21.

Dokumentasjon vart delvis motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 27.01.21.

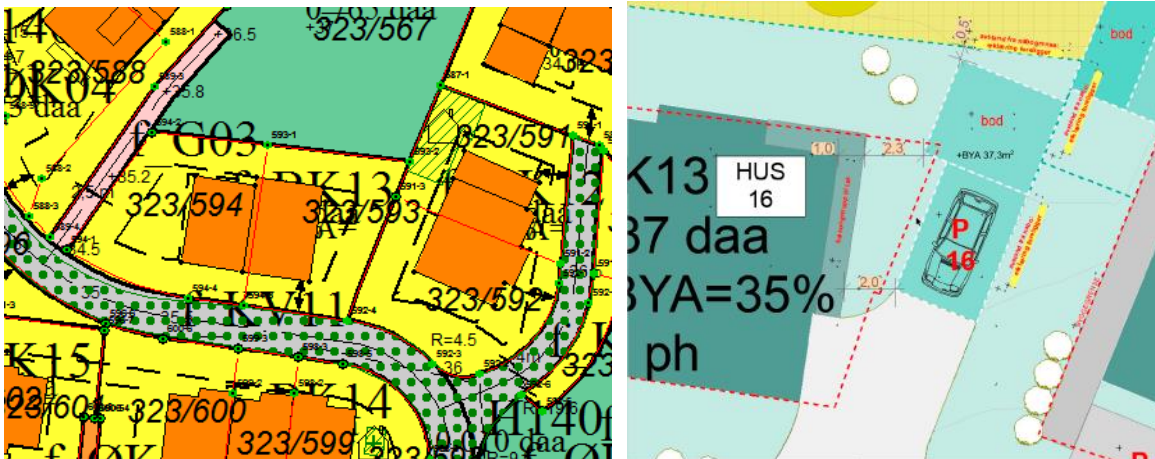
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 12 veker.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Elvaåsen, planid: 125620110003 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Den omsøkt eigedomen ligg innanfor området BK13.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35% BYA.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå grad av utnytting regulert i planen.

Nabovarsel

Omsøkt dispensasjon og rammesøknad er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det kjem merknad den 22.06.20 frå eigar av gbnr 323/591 som gikk på byggjehøgdd på garasje nabovarsla som ca.2,8 - 3 meter. Nabo ville akseptere høgdd på 2,5 meter.

Tiltakshavar har kommentert merknaden slik i e-posten av 17.09.20:

Vi har vært i dialog med Rolf og Anne i forhold til høyden på garasjen og er enig i at fallet vil bli lagt inn mot hus hus nr 35 og 37, for å minimere høyden mot dem.

Merknaden vart teke til følgje.

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 Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.12.19, motteke 04.12.20. Ved eventuell klage skal målsatt situasjonsplan frå Alver kommune sendast inn. Det må samstundes visast 1 parkeringsplass i tillegg på situasjonskartet.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 323 bnr.591 har i dokument datert 29.01.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 323 bnr.592 har i dokument datert 05.03.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 323 bnr.567 har i dokument datert 28.10.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,3 meter frå nabogrensa. Tiltaket skal plasserast 0,5 meter frå gnr. 323 bnr. 567.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er ikkje opplyst.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Situasjonsplanen viser carport for 1 bil. Det skal visast 1 til parkeringsplass på målsatt situasjonsplan frå Alver kommune ved eventuell klage.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, carport og avkøyrslø.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknad til tiltaket.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

VURDERING:

Dispensasjon

Den omsøkt eigedomen ligg innanfor området BK13 og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i *Detaljregulering for Elvaåsen*, planid: 125620110003.

Planføresegn § 3.1.2 pkt. 1. legg til grunn at maksimal utnytting skal vere som vist på plankartet. Plankartet viser at BK13 kan ha ein maksimal utnytting på 35 % BYA. Omsøkt tiltak inneber at gbnr 323/593 får utnyttingsgrad på 48,0 % BYA. Dette er ikkje i samsvar med reguleringsplanen, og det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon til omsøkt endring, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak total utnyttingsgrad på 48,0 % BYA i reguleringsplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[[]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjonen», jf. første ledd. Fjerde ledd legg til grunn følgjande: «Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives».

Forarbeida legg til grunn følgjande:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjon må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. (...)».

Ansvarleg sækjar har grunngeve dispensasjonssæknamen slik:

Det søkes om dispensasjon fra §3.1.2 tillatt %utnyttelse BYA.

Beskrivelse fremgår av vedlagt tegning A22-11.

Naboer har bygget carport/garasje på sine tomter.

Dette er det god plass til på tomten ref. vedlagt tegning. A22-11.

Stor takterasse og med LEK01 som nærmeste nabo har eiendommen gode solrike uteområder og garasjen vil ikke forringe utomhuskvaliteter for eiendommen. Ansvarlig søker ser viktigheten av å lage carporter/garasjer som står i stil til husene i feltet, for å skape et ryddig og helhetlig uttrykk. Fordelene ved å gi dispensasjon derfor være klart større enn ulempene.

Utnyttingsgrad er regulert fordi kommunen ønskjer konsentrert småhusbusetnad i dette området, tilpassa topografi og omkringliggende busetnad. I tillegg er omsynet bak regulert utnyttingsgrad å sikre nok uteopphaldsareal for kvar enkelt eigeendom, samt at ein skal sikre at det er nok luft og lys mellom bustadane. I planarbeidet er det gjort eit bevisst plangrep i forhold til både byggjegrensar, utnyttingsgrad og mønehøgde på eigeedomane. Dersom kommunen godkjenner ein utnyttingsgrad på 13 % meir enn planen opnar for, så vil dette kunne gi negative konsekvensar for bumiljøet for bebuarane.

Vidare viser administrasjonen til at Elvaåsen er eit stort område med mange bustadar, og at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i denne saka. Dersom kommunen gir dispensasjon til ei så høg utnyttingsgrad, vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein sakleg måte som ikkje vil innebære ulikehandsaming. Grunnen til dette er at grunngevinga for sæknamen er tufta på omstende som vil kunne gjere seg gjeldande i mange tilfelle. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at kommunen skal gjere unntak her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

Administrasjon vil påpeike at sækjar leggjar til grunn at bygd areal for 1 parkeringsplass er ca. 9m² ved utrekning av tomteutnytting her. Kommunen viser til at det skal reknast 18 m² per p-plass.

Ansvarleg sækjar viser til at naboar har oppført nokon garasjar/carportar i område. Administrasjonen har ikkje godkjent dispensasjon frå tomteutnytting høgare enn 2-3% i dette område.

Det vart gjeve løyve for oppføring av carport på gbnr 323/591 i sak 19/1740 med utnytting på 39,29% BYA i samsvar med reguleringsplanen som tillate TU% på 40% BYA i BK12. I sak 19/1182 på gbnr 323/626 BK20 vart det ikkje tillat carport med sportsbod, tiltakshavar fekk løyve berre for sportsbod med bygd areal BYA på 20,5%.

I sak 19/608 vart det gjeve avslag for oppføring av bod, utviding av balkong, stove på gbnr BK18 med overskriding av regulert tomteutnyting TU% med 6% og 11,4% BYA.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsynet bak reguleringsplanen med å styre utnyttingsgraden på tomtane vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare finn administrasjonen at det ikkje ligg føre fleire fordelar enn ulemper ved ein dispensasjon her. Ein reguleringsplan er vedtatt etter ein lengre prosess der forutsigbarheit og medverknad er vurdert i forhold til alle råka interesser og mynde. Det er lagt vekt på langsiktige løysingar og konsekvensar for miljø og samfunn, jf. pbl § 1-1.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon for det omsøkte tiltaket er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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 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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/18724

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Soeknad+om+rammetillatelse_Garasje BK13
A22-11_Plan_situasjon_3dbilde_Garasje hus 16_BK13_Elvaåsen
Gjennomfoeringsplan_Søknad om garasje BK13

Kopi til:

Boligbygg Vest AS	Eidsvågbakken 1	5105	EIDSVÅG I ÅSANE
Rolf Sandstad	Elvavegen 35	5918	FREKHAUG
Stine Jonassen	Elvavegen 39	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Tyark AS	Strandgaten 19	5013	BERGEN
----------	----------------	------	--------