



Kaland Trelast AS
Øyvind Litangen
Keilevegen 45
5953 FONNES

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/9433 - 23/18510

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

Dato:
07.03.2023

Endringsvedtak - fasadeendring av einebustad med dispensasjon - gbnr 445/455 Manger nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 263/23
Tiltakshavar: Lars Egil Tangen
Ansvarleg søkjar: Kaland Trelast AS
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå snuing på eigen grunn jf. pkt. 2.10 i KDP Radøy for oppføring av fasadeendringa på einebustad med garasje på gbnr 445/455 Manger nedre. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om endring av løyve, datert 17.11.15 i sak 15/1832 og endringsløyve i sak 21/9433, datert 09.06.22 vert godkjent. Endring inneheld fasadeendring av einebustad, erstatning av enkel garasje med carport med dobbel garasje, reduksjon av bruksareal frå 297,6 m² til 230,4 m² og bygd areal frå 194 m² til 190 m², endring av ansvarleg søkjar, ansvarsrett for PRO /UTF av tiltaket .

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.02.23 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

- 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1 b) jf. § 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til einebustad, jf. vedtak datert 17.11.15. Endringa gjeld løyve av 17.11.15 i sak 15/1832 og endringsløyve i sak 21/9433, datert 09.06.22. Endring inneheld fasadeendring av einebustad, erstatning av enkel garasje med carport med dobbel garasje, reduksjon av bruksareal frå 297,6 m² til 230,4 m² og bygd areal frå 194 m² til 190 m², endring av ansvarleg søkjar, ansvarsrett for PRO /UTF av tiltaket .

Det vert elles vist til søknad mottatt 22.02.23 og tilleggsinformasjon mottatt 23.02.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.02.23 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Radøy er definert som bustadforemål.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA. Tiltaket får BYA på 23,9%.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå dispensasjon frå snuing på eigen grunn jf. pkt. 2.10 i KDP Radøy. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon frå krav til parkering

På vegne av tiltakshavar, Maria og Lars Egil Tangen, vil me med dette søke om dispensasjon frå Planføresegner kommuneplan 2011 -2023 for Radøy, delrevisjon 2019 for avsnitt 2.10; Krav til parkering (pbl. § 11-9 nr 5) og krav "Parkeringsplass og garasje/carport skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eiga grunn" i forbindelse med endring av godkjent tiltak på eigendommen Gnr.445/Bnr.455 på Selfallet, Manger.

Hensyn til gjeldande regelverk:

Viser til Planføresegner kommuneplan 2011 -2023 for Radøy, delrevisjon 2019 for avsnitt 2.10; Krav til parkering (pbl. § 11-9 nr 5) og viser til kommentar i plan "Ved utarbeiding av reguleringsplan, kan føresegnene om parkering fråvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising.". Denne dispensasjonssøknaden gjeld ikkje utarbeiding av reguleringsplan, men ønsker å nytta argumentet gitt i dette avsnittet til å søke om dispensasjon frå krav "Parkeringsplass og garasje/carport skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eiga grunn". Viser også til vedlagt samtykke/avtale med nabo (445/44) ang å snu bil på ein liten del av innkjørsel/tomt til nabo (445/44). 445/44 og vårt hus, 445/455, er siste hus på denne vegen og innkjørslene våre kjem inn på denne vegen på omkring same plass.

Ref skissa under, øvste grått areal, markert med "Privat veg" er 445/44 (nabo) sin veg som tiltakshavar nyttar for å koma til tomta. Denne vegen sluttar omkring der som snuarealet er teikna inn så tiltakshavar og 445/44 kjem inn på vegen på omkring samme punkt.

Hensyn til naboar:

Vedlagt er samtykke/avtale med nabo (445/44) ang å snu bil på ein liten del av innkjørsel/tomt til nabo (445/44).

Å ha garasjen slik som teikna på siste teikningar vil også vera ein fordel for då kan me enklare byggja taket på hus-delen lågare som igjen gjev naboane meir bedre utsikt.

Denne endringa gjer at huset er meir i samsvar me kommentarar frå naboar ref forrige søknad med kommentar frå naboar.

Vindu på garasjeloft har folie for å hindre inn-/utsyn for å ikkje påvirka naboane negativt, ref tidlegare godkjent tiltak.

Ønsker for tiltakshavar:

Tiltakshavar ynskjer å bygge huset litt mindre og då er det ønskeleg å ha mest mogeleg areal i hus-delen så difor vert garasjen flytta tilbake til der den var tiltenkt opprinneleg høsten 2015.

Slik huset med garasje er godkjent i dag der garasjen er flytta inn i huset vil vera veldig kostnadsfordyrande då det allereie er støypt plate og grunnmur av forrige eigar (tømrararbeidet er ikkje starta).

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 Statsforvaltaren i Vestland, jf. Statsforvaltaren sitt brev av 31.01.2012.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla.

Det vert gjeve fritak for varsling til naboar då tiltaket skal reduserast betydeleg i volumet med 72,3 m². Ein finn at deira interesser ikkje vert råka av arbeidet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.02.23.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1,1 meter frå garasje og er uendra. Eigar av gbnr 445/44 har i dokument, datert 04.08.15 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa. Eigar av gbnr. 445/353 har i dokument, datert 21.08.15 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa i sak 15/1832.

Eigar av gnr. 445 bnr.44 har i dokument datert 3.01.23 samtykka til at tiltakshavar kan snu delvis på gbnr 445/44.

Avstand til sjøen og offentleg veg er uendra.

Det er søkt om uendra topp golv på kote ca. + 14,41 og uendra mønehøgde på kote ca. + 21,0. Det er søkt om uendra planeringshøgde på kote + 14,15 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra uendra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Situasjonsplanen viser oppstillingsplassar, garasjeplassering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp. 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknad når tiltaket skal reduserast med 72 m².

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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.

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. 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.

Omsyn med planføresegn er å sikre tryggleik for både biltrafikk og mjuke trafikantar i bustadområdet, sette standard til veg og avkøyrsløse i samsvar med vegnormalen.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore restriktive då det gjaldt manglande moegelegheit til å sne på eigen grunn, spesielt når tiltakshavar måtte rygge ut i kommunal veg.

I dette tilfelle skal det ikkje skje rygging i kommunal/privat veg.

Eigedommen gbnr 445/455 ligg i enden av uregulert privat veg med avgrensa tal brukare. Det er kun tiltakshavar og eigar av gbnr 445/44, som har samtykka til sneing på hans grunn, som er råka av dispensasjonen i denne konkrete saka.

Kommune legger til grunn at to brukare tar omsyn ved rygging. Tryggleiken til andre vegbrukare er uendra ved dispensasjonen.

Administrasjonen meiner at vegtilkomst er godkjent i sak 15/1832 den 17.11.15 og det er vanskeleg å nekte tiltakshavar å oppføre dobbel garasje no isteden for carport og enkel garasje. I denne saka er det ikkje moeleg å få avkøyrsløse med snumoegelegheit på eigen grunn. Samstundes er det moeleg å få god løysing, sidan eigar av gbnr 445/44 har samtykka til sneing på delar av hans avkøyrsløse.

Med bakgrunn i dei konkrete omstende i saka, finn administrasjonen det er relevant å vektleggja eigar sin interesse i å kunne bygge dobbel garasje. Føresetnaden for å kunne legge avgjerande vekt på eigarinteressa vil normalt vere at ikkje andre meir tungtvegande omsyn talar mot dispensasjon. Kommune vurderer at trafikktryggleik for både tiltakshavar og eigar av gbnr 445/44 er ivareteke.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak kravet om å sne på eigen grunn vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er søkt og godkjent oppføring av enkel carport og enkel garasje på eigedommen tidlegare i 2015. Eigedommen gbnr 445/455 har godkjent avkøyrsløse og skal nytte liten del av avkøyrsløse til nabo for sneing.

Ein dispensasjon i denne saka vil ikkje kunne skape presedens for liknande eigedommar i området som nyttar same privat veg, då område er ferdig utbyggt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at avkøyrsløse til eigdommen er omsøkt/godkjent i 2015 og at snuing på naboeigdommen skjer etter avtale med grunneigar og råkar ingen andre vegbrukare.

Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspiktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarlast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. 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.

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere filgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/9433

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kaland Trelast AS
Lars Egil Tangen

Keilevegen 45 5953
Skårlandsveien 4337
24

FONNES
SANDNES