



Frode Floen
Langhøyane 20
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/397 - 19/7269

Saksbehandlar:
Madeleine Fonnes Aase
Madeleine.Fonnes.Aase@radoy.kommune.no

Dato:
03.05.2019

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 45/256

Delegasjonssak nr.: 110/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 110/2019

Tiltakshavar: Frode Floen

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad for oppføring av bod med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 15 m² og bygd areal (BYA) ca. 15 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 23 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.02.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.02.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Urhaug C, planid; 12601992000200 er definert som bustad.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Søker om dispensasjon til BYA på 23%
Tidligere er BYA på 21%

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendring del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

For å kunne bygge utebod på 15 m²

Jeg / vi søker om :

- ☒ Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
☐ Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Trenger mer oppbevaringsplass til utstyr
som må stå under tak vinterstid.
Høbler, klær, sportsutstyr osv.

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 datert 11.02.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gnr. 45 bnr. 307 har i dokument datert 29.03.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 5 meter.

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

Tiltaket krev dispensasjon frå utnyttingsgrad i gjeldande reguleringsplan. Det er søkt dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan, og bygningsstyresmakta finn at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til å kunne handsame den dispensasjonssøknad som ligg føre.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra er kumulative, altså begge må vere oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert 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.

Omsynet bak utnyttingsgraden i reguleringsplanen er å sikre ei lik utbygging av området, sikre at kvar eigedom ikkje har ein dominerande bygningsmasse, tilstrekkeleg lys og luft mellom eigedomar, samt sikre tilgjengelege ubygde areal på eigedomen til leik opphald utomhus. Dette må igjen sjåast i samanheng med eit ynskje om å sikra god bukvalitet. Med bukvalitet forstår vi her summen av kvalitetane ved den enkelte bustad, korleis bustaden ligg i forhold til andre bygningar, til uteopphaldsarealet og omkringliggjande grønstruktur.

Eigedomen ligg i eit byggefelt sentralt på Manger. Bustad, garasje og ein mindre bod er i tråd med bygningsvolumet i bustadfeltet. Bustaden vert plassert langs veg og vil ikkje innebære at verdifulle uteopphaldsareal vert forringa.

Det er i løyve for etablering av garasje og bustad allereie gjeve dispensasjon til utnyttingsgrad på 21%BYA. Ein auking til 23% vil ikkje i vestentleg grad endre bygningsvolumet på eigedomen.

Bygningsstyresmakta finn dermed at etablering av bod ikkje vil sette omsyna bak regulert utnyttingsgrad vesentleg tilside.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Fråveret av ulemper og inga andre positive grunnar enn søkjar si eiga interesse er ikkje tilstrekkeleg åleine. Ynskje om å byggje bod vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg, men i sakar kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Boden vert etablert i eit område som i hovudsak består av einebustader, der det opnar for garasje og uthus i gjeldande reguleringsplan.

Fordelane med tiltaket er at eigedomen gjennom boden, i økt grad, får dekt behov for lagringsplass.

Bygningsstyresmakta finn etter ei konkret vurdering at fordelane med etablering av bod er vesenteleg større enn ulempene.

Etter dette finn bygningsstyresmakta at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttelsesgrad til ein BYA på 23% for eigedomen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon til utnyttingsgrad på 23% BYA for oppføring av bod.

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.: 19/397.

Gebyr

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

Kode:9.1.5. Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	Kr. 8 200,-
--	-------------

Totalt gebyr å betale:	Kr. 8 200,-
-------------------------------	--------------------

Faktura vert sendt per post.

Klage på gebyr

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.

Mynde

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

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtak om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing
Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Madeleine Fonnes Aase
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Frode Floen

Langhøyane 20

5936

MANGER