



Arthur Enzo Fernandez Luna
Holsbergstien 70
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/14527 - 20/64938

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:
16.10.2020

Dispensasjon frå utnyttingsgrad i gjeldande reguleringsplan for oppføring av garasje - gbnr 310/213 Holme

Administrativt vedtak: Saknr: 1101/20
Tiltakshavar: Nancy Fernandez Luna
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Holmemarka aust plan-id 125620031029 vedkomande utnyttingsgrad på 30 % for oppføring av garasje.

Det er ikkje søkt om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20. Vi gjer merksam på at dersom det vert bygd ein garasje av storleik som er unnateke frå søknadsplikt, må følgjande sendast inn til kommunen:

1. **Situasjonskart som viser faktisk plassering skal sendast inn til kommunen for registrering i vår kartbase**

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon i frå reguleringsplan for Holmemarka aust plan-id 125620031029 felt B7 for utnyttingsgrad for oppføring av garasje.

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av garasje på om lag 49 m² BYA.

Dette gjeld for eigedom nr. 12 innafor delfelt B7 i reguleringsplana. Eigedom nr.11 og 12 er kun seksjonert og ikkje oppdelt slik som de andre tilsvarande eigedomane for vertikaldelte bustadar, slik at grad av utnytting gjeld for heile bnr 213 og ikkje for kvar bustad.

Slik vi har vurdert denne saka legg vi til grunn dei same premissa for grad av utnytting som dei tilsvarande eigedomane har og rekna ut utnytting per seksjon.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka aust plan-id 125620031029.

Det vert elles vist til søknad mottteken .

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Holmemarka aust plan-id 125620031029 er definert som B7 tomannsbustadar og einebustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå tomteutnytting (TU) i gjeldande reguleringsplan som er satt til 30 %.

Omsøkte eigarseksjon har eit samla bruksareal på om lag 152,8 medbereikna garasje.

Vi har i samråd med avdeling for Kart og oppmåling fått kart over seksjon 12, sjå bilete under.



Med dette arealet til grunn får omsøkte eigarseksjon ei utnytting på sin tomt på om lag 36,6 % BRA.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

My wife and I are planning an upgrade on our property. We are going to level our yard and make space for a garage and a lawn. We chose a size of 620cm X 800cm and under 4m high which would fall in the category of a "søknadsfri Garasje". My wife and I have only one car at the moment but we are planning for a second one soon. With this size of a garage, it would not only accommodate our cars but it would also allow us space for a small workshop for the entire family. We are planning on having a lawn on the side of the house and enough space in the front to maneuver a car safely. However, after I presented my plan to Ingrid, she calculated that the size of the garage would exceed the allowed size for our property.

Please consider and approve our application for dispensation. We have ticked off all of the listed points except this one that are mentioned on your website for a søknadsfri garasje. I have been to my immediate neighbors with our plan and none of them had any issues whatsoever.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Fylkesmannen i Vestland vil få vedtak om dispensasjon til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert den 15.10.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. På gjeldande reguleringskart er garasjeplassering teikna inn med stiplete juridisk byggjelinje. Garasje er plassert i samsvar med denne.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser garasjeplassering, uteopphaldsareal og tilkomst til bustad.

Terrenghandsaming

Ingen endring.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erkl ert at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev s erskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

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

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert fr  ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 n r 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. Vilk ra 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 dispensasjonen kan medføre.

Vurdering:

Reguleringsplana går gjennom ei omfattande prosess der ein på bakgrunn av mellom anna høring og vurderingar av anna mynde vedtar plana for å sikre at eit område byggast ut på ei tenneleg og god måte. Det kan difor kun unntaksvis og med s rlege grunnar opnast opp for dispensasjon i fr  gjeldande reguleringsplanar.

Vi har i vårt vedtak vist til kva premiss vi har lagt til grunn i denne saka. Denne eigedomen er kun seksjonert og utnyttingsgrad skal difor opphavleg reknast ut samla for begge seksjonane. For dei resterande eigedomane med vertikaldelte bustader er desse delt i fr  og har sin eigen utnyttingsgrad. Vi legg denne premissa til grunn slik at det i stor grad blir like rett r for kva ein kan bygga ut innafor planområdet.

Vi legg til grunn ei tomtestørrelse for omsøkte eigedom på om lag 417 m² som vist på kartusnitt over. Med dette til grunn vil ny utnyttingsgrad for eigedomen ligge på om lag 36,6 %. Eigedomen har ikkje i dag ein garasje, men i området er dei resterande eigedomane i stor grad bebygga med garasje. Garasje er på under 50 m² og ligg om lag der reguleringsplana har opna opp for dette.

Det er vår vurdering at det kan opnast opp for dispensasjon i fr  plaena og viser til at området er etablert og at garasje er oppført på dei fleste eigedomane i området. Omsøkte eigedom har tilstrekkeleg uteopphaldsareal og funksjoner intakt, sjølv om det vert dispensert. Vilk ra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Det er i søknad kome merknad frå nabo at garasje sin plassering hindrar manøvrering av bobil. Slik vi forstår det nyttast omsøkte eigedom sin innkjørsel til dette føremålet.

Vi gjer merksam på at dette er av privatrettsleg karakter og at rettar knytt til bruk av anna avkørsle enn sin eiga må avklarast med eigar av grunn.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delebert 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. Førretak 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, referer til saknr.: 20/14527

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 før 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

situasjonskart - gbnr 310/213
GISLINE3102133_Edited
Holsbergstien 70_02
Holsbergstien 70_03
Holsbergstien 70_01

Mottakarar:

Arthur Enzo Fernandez Luna

Holsbergstien 70

5918

FREKHAUG