



Ingeniør Aarland As
Leikvangvegen 32
5111 Breistein

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/224 - 23/2854

Sakshandsamar:
Merethe Svarstad
merethe.svarstad@fedje.kommune.no

Dato:
25.05.2023

Byggesak GBNR <169/202> <Torvhaugane> <Endring av bygg - garasje- Behov for tilleggsopplysningar

Eigedom: Gnr: 169 Bnr: 202 og 214

Adresse: Mulevegen 142, 5947 Fedje

Tiltakshavar: Idar Moldøen

Tiltaket: Samanslåing av eigedomar og oppføring av garasje.

Me visar til søknad motteke 03.05.2023 . Tiltaket gjeld samanslåing av eigedomar og oppføring av garasje på Gbnr 169/ 202 og 214.

Basert på motteke dokumentasjon er det behov for følgande tilleggsopplysningar for å behandla søknaden: Søknaden manglar følgjande opplysningar:

- Det kjem ikkje tydeleg fram om det er samanslåing eller arealoverføring som ein søker om i samband med søknad om oppføring av ny garasje.

Samanslåing er ikkje eit tiltak etter plan- og bygningslova. Dersom det er dette ein ynskjer å gjennomføra lyt det sendast inn krav om samanslåing til kommunen, og dette vert behandla av oppmålingsavdelinga (eige skjema som de finn hjå Kartverket.no).

Etter samtale med tiltakshavar pr telefon kan det tyda på at det er ynskjeleg å søkja om arealoverføring for delar av nabotomta slik at denne tomta (gbnr. 169/214) i framtida kan byggast ein bustad på. Dersom det er arealoverføring ein ynskjer ber me om at de sender inn skjema for rekvisisjon for oppmåling (dette skjemaet finn de òg på Kartverket sine sider). Arealoverføring er eit tiltak etter plan- og bygningslova og treng difor løyve på lik linje med garasjen.

De må visa tydeleg i situasjonsplanen kva areal de ynskjer å arealoverføra frå Gbnr 169/214 til gbnr. 202. Det må òg opplysast om kor stort dette arealet er. Me anbefaler at de i samband med dette syner på situasjonsplanen kor eit framtidig bustadhus og garasje for parkering av to bilar kan plasserast utifrå plasseringa på den nye garasjen og krav i TEK17.

Dersom tiltaket kjem nærare enn 4 meter frå nabogrensa i samband med arealoverføringa lyt det òg lagast ei erklæring der det vert samtykka til plasseringa. Dette må gjerast sjølv om det er same eigar på begge eigedomane.

- Det kan sjå ut som tiltaket vil utløyse krav om fleire dispensasjonar. Dersom ein vel å ta ein arealoverføring så ser det likevel ut som ein ikkje vil klara utnyttingsgraden i reguleringsplanen. Denne er på 20% BYA. Det må då søkjast om dispensasjon frå utnyttingsgraden dersom ein overstig 20% BYA.

Det er òg innteikna byggjegranser i reguleringsplanen som tiltaket kjem i strid med, i tillegg til at tomtegrensa er regulert. Det lyt då søkjast om dispensasjon frå byggjegranser i reguleringsplanen og regulert tomtegrense ettersom denne vert endra.

Dispensasjon er heimla i plan- og bygningslova § 19-2, og ein må vera klar over at ein kan risikera å få avslag på desse dispensasjonane.

Me gjer merksam på at hovudregelen er at alle dispensasjonar skal nabovarslast.

- Det er ikkje opplyst om kva firma som skal stå med grunn- og betongarbeid i saka. Desse ansvarsområda lyt òg ansvarsbeleggast. Ber om at de oppdaterer gjennomføringsplan med desse ansvarsområda og sender inn ansvarsrettar.
- Med utgangspunkt i motteke teikningsunderlag framgår det ikkje tydeleg om ny garasje vert eit tilbygg til eksisterande garasje eller ein eigen frittstående bygning. Me ynskjer difor planteikningar som syner tilknytning mellom garasjane dersom ny garasje er tilbygg.
- Det er ikkje vist kva bruk garasjen skal ha på 2. plan- er dette bodareal eller skal det vera eit opphaldsrom? Ber om at de skriv kva bruk som er tenkt på 2. plan. Kommunen legg til grunn at det er kun garasjeføremål på 1. plan.
- I føresegn § 1 i reguleringsplanen er det krav til takvinkel på mellom 34 og 45 grader. Det står at dette gjeld nye bustader, men det må òg gjelde for nye garasjar. Me ber om at det vert opplyst om takvinkel på teikningane.

Frist for å senda inn supplerande opplysningar i saka vert satt til 26.06.2023. Etter denne datoen kan saka avgjerast på bakgrunn av allereie innsendt informasjon i saka, og saka vil då verta avvist eller avslått, og gebyrbelagt. Dersom det er behov for forlenga frist ber me om at dette blir informert om før fristen går ut.

Me gjer dykk merksam på at det seinare i sakshandsaminga kan verta behov for å be om ytterlegare tilleggsopplysningar.

Dersom noko er uklart kan de ta kontakt på telefon: 48173241

