



Flo 1 AS  
Gravdalsveien 3  
5165 Laksevåg

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/660 - 19/13917

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

Dato:  
18.11.2019

## Byggesak 25/109 Haugland - garasje - Godkjenning

Delegasjonssak nr.: 259/2019

### Administrativt vedtak. Saknr: 259/2019

**Tiltakshavar:** Toralf Palmesen og Marlene Steindal  
**Ansvarleg søkjar:** Flo 1 AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje, bod og terrasse/gangbru med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 36,6 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 58 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 27% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.03.2019 og supplert 20.05.2019, 29.05.2019, 07.08.2019 og 26.08.2019.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 15.05.2019, på e-post 01.07.2019 og på telefon 21.08.2019. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 20.05.2019, 29.05.2019, 07.08.2019 og 26.08.2019. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 18.11.2019.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bøvågen 12601973000200 og Bøvågen bustadfelt 12601988000100 er definert som bustader. Reguleringsplanen seier ikkje noko om tillatt grad av utnytting. Kommuneplan for Radøy kommune revidert 2019 er difor gjeldande. Tillatt grad av utnytting etter kommuneplan er 25% BYA.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Som særlige grunner til å gi dispensasjon så fremhever vi:

- Reduksjon av fare for fall. Fra huset ble bygget så har det vært sprengt ut i området hvor garasjen er tiltenkt. Her er det i dag fjellskjæringer og forholdsvis store høydeforskjeller. Slik det nå så er det ikke hensiktsmessig å sikre området, da det vil være skjemmende og lite bruksvennlig. Dersom det blir bygget garasje så kan det inntil fylles rundt den, og etableres rekkverk og gangsti rundt garasje. På den måten så opparbeides det ett sikrere uteareal og reduserer fare for fallskader.
- Eiendommen vil få ett bedre ute og oppholdsareal, da terrasse utvides mot garasjen, Dette er til fordel for familien som bor der, som har 2 små barn.
- Ved å få bil (biler) inn i garasje så frigjøres noe av tomtearealet som er planert. Det kan igjen brukes av ungene og de voksne på eiendommen, på en helt annen måte enn området der hvor garasjen er tiltenkt.
- Garasje og overliggende bod gjør eiendommen mer bruksvennlig og bedre tilpasset for langtidsetablering. Familien kan bo der i overskuelig framtid, og etablere seg i lokalmiljøet. Dette medfører trygghet og forutsigbarhet både for naboer og eiere.

#### **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 Vestland får vedtaket til klagevurdering.

BKK

#### **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 11.01.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,8 meter.

Avstand til offentlig veg er i kart vist til over 15 meter.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Vert ikkje endra av omsøkte tiltak.

#### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Tilkomst og avkjørsle vert ikkje endra av omsøkte tiltak. Parkering vert endra ved at det etableres garasje som søkt om.

Situasjonsplanen viser biloppstilingsplass, samt framtidig garasjeplassering for 2 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløse.

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, jf. pbl. § 29-2.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar 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.

### **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**

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, 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 dispensasjonen 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 i Bøvågen. Bustad, garasje og bod er i tråd med bygningsvolumet i bustadfeltet. Tiltaka som omsøkt vil ikkje innebere at verdifulle uteopphaldsareal vert forringa.

Bygningsstyresmakta finn dermed at etablering av garasje, bod og gangbru ikkje vil sette omsyna bak utnyttingsgrad til side.

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

Garasje og bod vert etablert i eit område som i hovudsak består av bustader, der det opnar for garasje og bod i gjeldande reguleringsplan.

Fordelane med tiltaka er at eigedomen, i økt grad, får dekt behov for lagringsplass.

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

Etter dette finn bygningsstyresmakta at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad til ein BYA på 27% for eigedomen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Minste avstand til nabogrense er mindre enn 4 meter. Kommunen kan ved oppføring av mindre tiltak som garasje og bod godkjenne plassering nærmare enn 4 meter, jf. Pbl. § 29-4 fjerde ledd, bokstav b. I vurderingen tas det med hensyn til berørte naboer. Nærmaste nabo er Radøy kommune. I vedlagt dokumentasjon viser ansvarleg søkjar til at Radøy kommune har motteke nabovarsel, og har ikkje komen med nokon merknader til tiltaka.

Bygningsstyresmakta kan heller ikkje sjå at det er vesentlege ulemper her. Det vert difor godkjent plassering av tiltaka etter situasjonsplan datert 11.01.2019.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad for oppføring av garasje, bod og gangbru.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak rammeløyve for oppføring av garasje, bod og gangbru på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.01.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

## Gebyr

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

Søknadspålyktige tiltak		Gebyr		
Kode	Skildring	Tal	Sats	Sum
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	1	8 200	8 200
10.2.8	Basisgebyr andre bygningar, konstruksjonar og anlegg	1	6 700	6 700
	<b>Totalt gebyr å betala:</b>			<b>14 900,-</b>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

### 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 grunnigjeven.

### Mynde

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

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

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/660**

### 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.*

### Klage:

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt rådgjevar Madeleine Fonnes Aase.

Med helsing  
Silje Haukedal  
konst. leiar teknisk forvaltning

Madeleine Fonnes Aase  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Flo 1 AS  
Toralf Palmesen og Marlene  
Steindal

Gravdalsveien 3 5165  
Bøtjørnvegen 122 5938  
A

Laksevåg  
Bøvågen