



Kaland Trelast AS
Keilevegen 45
5953 FONNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/8261 - 20/48998

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@alver.kommune.no

Dato:
04.09.2020

Omgjering av løyve - avslag på søknad om garasje

Administrativt vedtak:	Saknr:
Heimelshavar:	Helene Marøy
Søkjar:	Kaland Trelast AS
Søknadstype:	Søknad om garasje

VEDTAK

Med heimel i forvaltningslova § 35 vert vedtak datert 07.05.2020, sak 478/20, gjort om, og det vert gjeve avslag på søknad om garasje på gbnr. 424/304 som søkt om, jf plan- og bygningslova §§ 19-2 og 20-1. Søknad om endring av gitt løyve vert avvist.

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bygd areal (BYA) 71 m², og 104 m² bruksareal (BRA). Utnyttingsgrad er opplyst til å verta 20,2 % BYA. Det vart gjeve løyve til garasje som søkt om i vedtak datert 07.05.2020.

Kommunen har i ettertid oppdaga at det har blir gjeve løyve til garasjen utan at det er søkt om eller gjeve dispensasjon.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bø med planID 12601994000100 er definert som bustad. Men planen skal supplerast/justerast i høve til føresegrer i ny kommunedelplan (KDP) frå juni 2019, då dette er ein eldre reguleringsplan.

I kommunedelplanen for Radøy følgjer det av føresegna pkt. 4.12.3 at: «På bygd eigedom i område for bustad kan det i samsvar med føresegna her førast opp ein garasje/carport kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 50 kvm. Garasjen/carporten kan førast opp i inntil ein etasje, og kan i tillegg vere underbygd med kjellar.»

Omsøkte tiltak er vesentlig større enn dette og i 2 høgder. Søknaden krev dispensasjon frå føresegn 4.12.3 i kommuneplanens arealdel. Det er ikkje søkt om eller gjeve dispensasjon.

Det følgjer av fvl. § 35 at:

«Et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom ...

c) vedtaket må anses ugyldig.»

I denne saka er det gjeve løyve til eit tiltak som krev dispensasjon frå overordna plan utan at det er søkt om eller gjeve. Dette er ei saksbehandlingsfeil.

Vidare følgjer det av fvl. § 41 at:

«Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.»

Spørsmålet er dermed om feilen om manglande dispensasjonssøknad og løyve har virka bestemmende for vedtakets innhald.

Tidlegare Radøy kommune har hatt ein streng praksis når det gjeld storleik på garasjar på bustadeigedomar og på landbrukseigedomar utan drift. Det har ikkje vore gjeve dispensasjon til garasjar på storleiken som søkt om. Vidare vart kommuneplanen for Radøy revidert i juni 2019. I den samanheng blei det gjort ein vurdering om at kommunen ønskjer ein grense på storleik på garasjar på nytt. Det skal mykje til for å dispensere frå ein ny kommuneplan ettersom det vil kunne få stor presedensverkan og redusere verknaden av planen som styringsverktøy.

Ettersom vedtak om løyve til etablering blir gjort om og avslått, er det ikkje lenger grunnlag for å handsame søknad om endring og denne vert avvist.

Kommunen vil orientere om at det følgjer av byggesaksforskrifta § 4-1 at det kan oppførast garasje på eigedomen på inntil 50 m² utan søknad dersom ein del vilkår er oppfylt.

Det følgjer av forskrifta at: «Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.»

Garasjen må også vere innafor utnyttingsgraden på 25%BYA. Det vil dermed vere mogleg å bygge garasje på eigedomen dersom vilkåra over er oppfylt utan søknad. Merk at tiltaket/garasjen må meldast til kommunen når den er oppført.

Dersom nokon av vilkåra ikkje kan oppfyllast må dykk søke til kommunen på nytt for etablering av garasje.

Treng dykk rettleiing kan byggesak kontaktas på byggesak@alver.kommune.no eller på tlf. 56375000 måndag og onsdag.

Aktuelt regelverk

- Omgjøring utan etter klage følgjer av lov om offentleg forvaltning (fvl) § 35, jf. § 41.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 19-1.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter fvl §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.

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 som kan klagast på til kommunen. 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.

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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 20/8261.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Siril Therese Sylta
Tenesteleiar

Marianne Aadland Sandvik
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Helene Marøy
Thomas Tresvik Låstad

Nordbøvegen 16
Nordbøvegen 16

5937 BØVÅGEN
5937 BØVÅGEN

Mottakarar:

Kaland Trelast AS

Keilevegen 45

5953 FONNES