



Trond-Mogens Brakstad
Floghaugane 50
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/13625 - 20/62545

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
05.10.2020

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 322/42 Mjåtveit

Administrativt vedtak. **Saknr:** 1049/20
Tiltakshavar: Trond-Mogens Brakstad
Ansvarleg søkjar: Trond-Mogens Brakstad
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til oppføring av garasje på gbnr. 322/42.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad frå 39,37% BRA til 41.61% BRA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd, jf. første ledd, for oppføring av tilbygg i form av terrasse.

Med heimel i plan- og bygningslova § § 20-4 bokstav a) vert det ikkje gjeve løyve til oppføring av tilbygg i form av terrasse, som omsøkt på gbnr. 322/42.

Grunngjeving går fram av saksutgreiing og vurdering. Tiltaket – garasje- skal utformast som vist på vedlagte fasade-, snitt- og planteikningar journalført 27.07.20, og skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart, journalført 27.07.20.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Saksutgreiing:

Tiltak

Tiltakshavar har søkt om løyve utan ansvarsrett for oppføring av to tilbygg til eksisterande einebustad på gbnr. 322/42. Det eine tilbygget inneber at det vert etablert ei ny terrasse på bygningen. Det andre tilbygget inneber at det vert etablert ei ny garasje til bustad i form av tilbygg. Det er samstundes søkt om dispensasjon frå maksimal utnyttingsgrad, 35% bruksareal (BRA), då delar av eigedomen er regulert til vegetasjonsskjerm (parkbelte).

Eigedomen er matrikkelført med eit areal på 922,6 m², og Silje Hagen Hylleseth og Trond-Mogens Brakstad står registrert som eigarar. Av arealet er 805 m² regulert til frittliggjande småhus og 118 m² til vegetasjonsskjerm.

Tiltakshavar viser i utrekninga av tomteutnytting at utviding av terrasse godkjent i dispensasjon 2018 vert på 17,6 m² og at dette utgjer ca. auking av TU% på 5,3% BRA. Administrasjon vil korrigere utrekninga og meiner at utviding av tomteutnytting utgjer 2,23% BRA. Tiltaket krev ny dispensasjon frå tillat overskriding av utnyttingsgrad på 39,37% BRA til utnytting på 41,61% BRA. Dette er 6,61% over tillat BRA i reguleringsplanen.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 27.07.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Fristen for handsaming av dispensasjonssaker er 12 veker. Fristen er 19.10.20.

Planstatus

Den omsøkte eigedomen er omfatta av *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka*, planid: 125620060002, og er regulert til byggeområde for bustad, B22-fs, og vegetasjonsskjerm, P2.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35% BRA.

Historikk i saka

Det vart tidlegare i sak 18/2562 den 14.12.18 gjeve dispensasjon frå *regulert utnyttingsgrad frå 35% BRA til 39,37% BRA for etablering av utleigedel, og to tilbygg til bustaden på gbnr 322/42.*

Dispensasjonen i 2018 vart gjeve for dei tidlegare omsøkte tiltaka, inkludert framtidig garasje og terrasse som er omsøkt etter pbl kapittel 20 i denne omgang, i søknaden, mottatt 27.07.20. Dei omsøkte tiltaka skulle ha eit BRA som utgjer 39,37% av tomten sin storleik ettersom parkbeltet ikkje inngår i grunnlaget for berekning av grad av utnytting. Dette er 4,37% over tillat BRA i reguleringsplanen.

Skal det gis løyve til dei omsøkte tiltaka 27.07.20, må det difor vurderast om ein kan gje ny dispensasjon frå tillat overskriding av utnyttingsgrad på 39,37% BRA til utnytting på 41,61% BRA. Dette er 6,61% over tillat BRA i reguleringsplanen.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 35% BRA i planen. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser i reguleringsplan for Mjåtveitmarka

Søker om dispensasjon frå punkt 1.7.2 vedr. plassering av bygg og dispensasjon frå punkt 2.1.1 vedr. utnyttingsgrad av eigedomen.

1. Innleiing:

Det er tidlegare blitt godkjend dispensasjon (Saknr.330/2018) frå utnyttingsgraden på eigedomen for framtidig garasje og terrasse. Eigedomen er på 923 m og parkbeltet som er regulert inn på eigedomen er på 118 m². Når vi no skal byggje garasjen ønsker vi å flytte garasjen som vist på ny sit. Plan. Dette blir gjort for å sikre ein betre innkøyrsløse i garasjen utan att parkeringsareal blir vesentleg endra. Ny garasje blir søkt med takform som pulttak som vist på teningar vedlagt i søknad. Godkjend utnyttingsgrad for eigedomen med fråtrekk for parkbelte er %BRA=39,37 %

2. Dispensasjon vil ikkje medføre ein «vesentlig tilsidesettlelse» av hensynet bak plankravet.

Etter pbl. §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå ikkje blir « vesentlig tilsidesett»

Dispensasjon frå punkt 1.7.2: Her står det følgjande:

1.7.2. Garasje med grunnflate inntil 50m² skal som utgangspunkt plasserast innanfor regulert byggegrense. Garasje kan plasserast inntil 1,0m frå vegkant, men i henald til gjeldande siktlinjer, ha ei langsåande plassering og utan direkte inn- og utkøyring. Ved direkte inn- og utkøyring må garasjen ha ein minstavstand til vegkant på 5,0m. Garasjen kan førast opp i ein etasje utan målbart areal på loft og ha ei utforming og takvinkel tilpassa hovudhuset. Loft kan ikkje nyttast til varig opphald. Maksimal gesmins- og mønehøgde er satt til å kunne vere inntil h.h.v. 2,7m og 4,5m.

Oppføring av garasje som vist i vedlagt søknad stettar alle krav bortsett frå at takform og takvinkel tilpassa hovudhuset. I godkjend disp. søknad blei det sagt at ein ønskte å byggja framtidig garasje med flatt tak for å utnytta solforhold og utsikta på eigedomen. Slik garasjen no er tenkt blir den meir tilpassa eksisterande bustad. Når det gjeld takformen meiner me at den ikkje skil seg ut i forhold til egen bustad eller andre i området. Takvinkel på 12 grader er vald for å ikkje hindra utsikt i frå bustaden og er tenkt som ein «forlenging» av taket over stove/kjøkkendel på bustaden, utan å bli dominerande mot omgjevnadane. Slik med ser det vil det ikkje dette være ein « vesentlig tilsidesettlelse» av hensynet bak plankravet.

Dispensasjon frå punkt 1.7.2: Her står det følgjande:

2.1.1. Innanfor felta B1, B4, B6, B12, B13, B14, B17, B20, B22, B25, B26, B27, B29, B31, B32 og B33 kan det først opp frittliggende einbustadar i inntil 3 etasjar. Tillate tomteutnytting (BRA) = 35%. Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I tidlegare godkjend disp. søknad er det redgjort for regulering av utnyttingsgraden frå 35 % til 39,7 %. På grunn av at garasjen no blir flytta 2,7 m vekk frå huset og garasjen blir utan flatt tak blir ny terrasse ca. 17,6m² større enn tidlegare godkjend disp. tillater. Det utgjer ein endring på 5,3% som blir ein utnytting av eigedomen på %BRA= 44,67 når ein har trekt i frå areal for parkbeltet på eigedomen. Utan fratrekk for parkbelte blir %BRA=38,9 for eigedomen. Endringa av utnyttingsgraden vil ikkje ha noko påverknad for MUA eller parkeringsareal . Slik med ser det vil heller ikkje dette være ein « vesentlig tilsidesettelse» av hensynet bak plankravet.

3.Fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Det neste vilkåret for dispensasjon er at fordelane ved dispensasjon «klart» overstige ulempene, jf. Pbl.19-2 andre ledd. Fordelane med å endra plassering av garasje og terrasse gir berre fordelar slik me ser det. Takformen på garasjen vil være eit vern mot innsyn frå omgjevnadane når det gjeld terrassen samtidig som utsikt og solforhold ikkje blir vesentleg endra. Ved å velja ei løysing som vist på teikningar får ein betre tilkomst mot plen og grøntområde på eigedomen i frå terrassen. Trappa som er teikna inn vil ikkje bli skjemma i forhold til omgjevnadene og naboar. Ny plassering av garasje vil også bli betre i forhold til bruk av garasje som parkering for bilar.

I formålsføresegna i PBL. §1-1 står det at « loven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Ved å tillate dispensasjon frå utnyttingsgrad og utforming av garasje meiner me at dette vil opna for dette med tanke på ein god bruk av eigedomen.

Som nemt i punkt 2. over, kan vi ikke sjå at hensynet til plankravet blir tilsidesatt ved ein dispensasjon. Vi kan heller ikke sjå andre ulemper ved eit dispensasjon vedtak.

VURDERING:

Nabovarsling

Tiltaka er nabovarsla i samsvar med pbl § 23-1. Det er ikkje kome merknadar til tiltaka.

Høyring og klagerett for sektormynde

Administrasjonen vurderer det slik at den omsøkte dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statleg eller regional sektormynde for uttale.

Lov- og plangrunnlag

Oppføring av tilbygg til eksisterande bustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2 då samla bruksareal eller bygd areal overskrider 50 m². Iverksetting av tiltak må vere i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter og planar, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Administrasjonen kan tillate oppføring av tilbygg i form av garasje med bruksareal på under 50 m² som tiltak utan ansvarsrett, som omsøkt, sidan vi avslår resten av søknaden og samla bruksareal vert på under 50 m² i dette tilfellet.

Om det skal klagast på delar av vedtaket, må det i tillegg til klaga sendast inn søknad om tiltak med ansvarsrettar, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2. Dette fordi tilbygga samla er på over 50m², noko tiltakshavar ikkje kan stå ansvarleg for.

Den omsøkte eigedomen er omfatta av *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka*, planid: 125620060002, og er regulert til byggeområde for bustad, B22-fs, og vegetasjonsskjerm, P2.

Innanfor felt B22 kan det førast opp frittliggjande einebustad i inntil 3 etasjar. Tillate tomteutnytting (BRA) er 35% og maksimal mønehøgde er 9 m, jf. planføresegn § 2.1.1.

Innanfor arealet som er regulert til vegetasjonsskjerm, skal eksisterande vegetasjon og terrengformasjonar i størst mogleg grad takast vare på. Areala skal plantast til med stadeigen vegetasjon slik at det vert danna eit vegetasjonsbelte som skjerm mellom industri og bustadar, jf. planføresegn § 6.1.1. Dette er ikkje ein del av tomtearealet, og inngår dermed ikkje i grunnlaget for berekning av grad av utnytting, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-8.

Dei omsøkte tiltaka, garasje og terrasse, vil ha eit BRA som utgjør 41,61% av tomten sin storleik ettersom parkbeltet ikkje inngår i grunnlaget for berekning av grad av utnytting. Dette er 6,61% over tillat BRA. Skal det gis løyve til dei omsøkte tiltaka må det difor vurderast om ein kan gje dispensasjon frå tillat utnyttingsgrad på 35% BRA.

Dispensasjon – vilkår og vurdering

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. I tillegg skal det i vurderinga takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1. Formålet med regulert utnyttingsgrad må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side viss det blir gitt dispensasjon. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart» større enn ulempene.

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Det vert vist til søknaden i si heilheit, journalført motteke 27.07.20.

Formålet med regulert utnytting er at ein sikrar at bustadane får tilstrekkeleg utomhusareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert i dei områda ein ikkje ønskjer konsentrert utbygging. Ved å setje bruksareal som berekningsmåte kan kommunen styre storleiken på bygningsmassen av omsyn til omgjevnadane.

Gjennom pbl. av 2008 blei heimelen til å gi dispensasjon frå offentlege planar betydeleg innskrenka.

Sivilombudsmannen er også klar på at hovudregelen er at reguleringsplanar skal følgjast til dei vert endra eller oppheva, og at endringar av arealutnyttinga skal skje i plan og ikkje gjennom dispensasjonar.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna bak regulert tomteutnyttingsgrad vil bli «vesentlig» sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga er det er lagt avgjerande vekt på at ein reguleringsplan er blitt til gjennom ein omfattande beslutningsprosess, at det vert allereie gjeve dispensasjon for overskriding av tomteutnytting i 2018 på gbnr 322/42 og at eit løyve vil kunne skape presedens i liknande saker i dette område.

Administrasjonen opplysar at det ikkje synast å vere påvist «klart større» fordelar enn ulemper gjennom søknaden. Som utgangspunkt har administrasjonen tidlegare godkjent i dispensasjonen av 2018 både framtidig garasje og terrasse. Garasjen er innvilget i løyve ovanfor sidan storleiken på garasjen var ikkje utvida. Vi tilrår å oppretthalde storleik på terrassen på ca. 17,4 m² og sende byggesøknad på det, slik at tiltaket skal ikkje krev ny dispensasjon frå grad av utnytting.

Til slutt vil administrasjonen vise til at eit viktig moment i veginga av fordelar og ulemper er at det skal bygge på ei objektiv vurdering. Ved ein slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn og fordelar/ulemper av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast. I dette tilfellet vurderer administrasjonen at oppføring av større terrasse enn tidligare godkjent med dispensasjon frå grad av utnytting fastsatt i reguleringsplanen kan føre til ulemper for bruk av reguleringsplan som verktøy for å kontrollere byggeprosessar i kommunen.

Tiltaket si høgd, plassering og avstand til nabogrense

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne omsøkt plassering, medrekna høgdeplassing, og byggverket si høgd.

Omsøkt høgd er i samsvar med regulert mønehøgd på maksimalt 9 meter, og tilbygga skal plasserast i direkte tilknytning til eksisterande bustad. Kommunen kan difor godkjenne omsøkt høgd og høgdeplassing, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Vidare følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha ei avstand til nabogrenser på minst 4 meter. Omsøkt tilbygg i form av garasje er vist med ein avstand på 0,1 meter frå nabogrensa mot gbnr. 322/187. I dette tilfellet har eigar av gbnr. 322/187 samtykka til omsøkt plassering, jf. erklæring signert den 05.05.20. Kommunen kan dermed godkjenne omsøkt plassering av garasjen, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Parkering

Pbl § 28-7 andre ledd legg til grunn at uteareal på ein tomt gjennom storleik, utforming og plassering skal sikre forsvarleg opphald i det fri for bebuarane, og legge til rette for leik, rekreasjon, avkøyring og parkering.

Planføresegn § 2.7.3 legg til grunn at det innanfor felt sett av til frittliggjande einebustader skal opparbeidast individuell parkering på eigen tomt. Føresegna set ikkje krav til tal parkeringsplassar, men administrasjonen finn at kravet til 1,5 parkeringsplass for kvart husvære må leggjast til grunn, jf. føresegn § 2.7.1 og 2.7.2. Dette inneber at eigedomen må ha plass til 3 parkeringsplassar.

Vedlagte situasjonskart viser 1 parkeringsplass og ein dobbel garasje. Administrasjonen finn dermed at regulert krav til parkeringsplassar er oppfylt.

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.

Administrasjonen finn at dei omsøkte tiltaka stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2.

Ansvarsrettar

Det er ikkje sendt søknad med ansvarsrettar i saka. Om det skal klagast på delar av vedtaket og søkjast om oppføring av terrasse, må det sendast ny søknad om tiltak med ansvarsrettar i regi av ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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 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. 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, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/13625

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 322/42 Mjåtveit
Situasjonsplan
Teikningar

Kopi til:

Silje Hagen Hylleseth	Floghaugane 50	5918	FREKHAUG
-----------------------	-------------------	------	----------

Mottakarar:

Trond-Mogens Brakstad	Floghaugane 50	5918	FREKHAUG
-----------------------	-------------------	------	----------