



Arild Mongstad Pedersen
Slettevegen 170 A
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18524 - 21/1182

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
08.01.2021

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 463/12 Marås

Administrativt vedtak: Saknr: 029/21
Tiltakshavar: Bente Ohnstad
Ansvarleg søkjar: Bergens Garasjen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pkt 3.4.2. bokstav c i kommunedelplan for Radøy kommune 2011-2023, delrevisjon 2019 for oppføring av garasje på 57 m².

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i vedlagt situasjonsplan med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 57 m² og bygd areal (BYA) ca. 57 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,75 % BYA.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå 3.4.2. bokstav c i kommunedelplan for Radøy kommune 2011-2023, delrevisjon 2019 for oppføring av garasje på 57 m².

Det vert elles vist til søknad motteken 24.11.2020.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 24.11.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som landbruk, natur, friluftsliv og eksisterande spreidd busetnad (LNF-SBE)

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA og maks 400 m² BRA og BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå 3.4.2. bokstav c i kommunedelplan for Radøy kommune 2011-2023, delrevisjon 2019 for oppføring av garasje på over 50 m². Omsøkte garasje vil ha ein BYA på 57 m².

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiendommen med eksisterende bolighus ligger innen kommuneplanens arealdel i område med formål LNF - spreidd bolig. Garasjer kan oppføres med areal BYA/BRA inntil 50 m².

Vi ønsker å oppgradere eiendommen med eksisterende bolighus til dagens standard og ta bedre vare på kjøretøy.

Det ble i september godkjent arealoverføring til 463/12, slik at eiendommen er blitt større og vi har god plass til garasje.

Det er ikke snakk om å bygge på dyrket mark, beiteområde eller gjøre store endringer i terreng og landskap.

Tiltaket gjelder oppføring av garasje på eiendom i tilknytning til allerede eksisterende bolighus og det vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel .

Boenhet har liten oppbevaringsplass til dagens sports-, fritids-, bil og hageutstyr som kan kombineres med plass til kjøretøy i ny garasje.

Garasjens utforming vil passe pent inn sammen med eksisterende bygninger i området og vil ikke virke sjenerende for naboer. Arkitektonisk utforming vil bli underordnet bolighuset på eiendommen, selv om størrelsen blir BYA 57 m².

Slik vi ser det så er fordelene ved å gi dispensasjon og tillatelse til tiltaket klart større enn evt. ulemper og mener dermed at hensynet til loven ikke vil bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

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 Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo og nabo har samtykka i tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 9.11.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gnr. 463 bnr. 3 har i dokument datert 20.11.2020 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Gesimshøgde er 2,4 og mønehøgde om lag. 4,52

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Garasjens utforming vil passe pent inn sammen med eksisterende bygninger i området og vil ikke virke sjenerende for naboer. Arkitektonisk utforming vil bli underordnet bolighuset på eiendommen, selv om størrelsen blir BYA 57 m².

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 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 frå 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 når 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. Vilkåra må liggje innafør 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Eksisterande bebyggelse utgjer 178 m² og det er planlagte garasjen er 57 m² som gjeve ei utnyttingsgrad på 11,75 %. I gjeldande plan er det opna for eit utnytting på 25 %.
- Tiltaket er underordna eksisterande bustad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå 3.4.2. bokstav c i kommunedelplan for Radøy kommune 2011-2023, delrevisjon 2019 for oppføring av garasje på over 50 m² er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Nabo har samtykka til plassering av garasje 1 meter frå nabogrense til gbnr 463/3.

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.

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 Statsforvaltaren. 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.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- 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 kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/18524

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 bygggearbeidet 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

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Are Frøysland Grande
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Tegning ny fasade

Mottakarar:

Arild Mongstad Pedersen	Slettevegen 170 A	5936	MANGER
Bente Ohnstad	Slettevegen 170 A	5936	MANGER
Bergens Garasjen AS	C/O Igland Garasjen AS Reddalsveien 47	4886	GRIMSTAD