



Alexander Lavik  
Langhøyane 75  
5936 MANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/19194 - 21/9336

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
11.02.2021

## Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 445/470 Manger nedre

**Administrativt vedtak:**      **Saknr: 197/21**  
**Tiltakshavar:**              Linn Therese Kvamme og Alexander Lavik  
**Søknadstype:**                Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett  
    Dispensasjon

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen (jf. pbl § 12-4 rettsverknad av reguleringsplan) for oppføring av garasje slik det er søkt om og med ei utnyttingsgrad på 26,5 % BYA.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til oppføring av garasje slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.11.2020, jf. 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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av frittliggende garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 45,4 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 49,6 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 26,5 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad mottatt 17.12.2020.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 17.12.2020 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2, er 12 veker frå denne dato. Fristen er 11.03.2021.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for mindre endring Langhøyane, planid. 1260-2017000300, er avsett til byggeområde for frittliggande bustadar, BF10. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Det går fram av kommunedelplanen for Radøy, delrevisjon 2019, at reguleringsplanen gjeld, med endring/supplering av kommuneplanen sine føresegner slik det går fram av føresegn 4.12.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen si utnyttingsgrad. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Ynskjer å føre opp garasje iht. teikningar og situasjonsplan.

Dette fører til att me er 1,5% over utnyttingsgrad i reguleringsplan.

Det søkjast såleis om dispensasjon frå 25% til 26,5% BYA

Me vil gjerne ha ein garasje på nærare 50m<sup>2</sup> for å kunne ha grei plass for to bilar, leikar og hagereiskap.

Garasje på 49,6m<sup>2</sup> er av normal storleik etter dagens standard, dispensasjonen er såleis ikkje for å leggje seg over normalen, men for å kunne føre opp ein standard garasje. 1,5% auke i utnyttingsgrad vil ikkje komme i vegen for uteareal eller anna.

Meiner med dette att fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene.»

### **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.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.11.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 0,8 meter mot gbnr 445/469 og 1,0 meter mot gbnr 445/417.

Eigar av gbnr 445/417 har i dokument datert 27.11.2020 gitt samtykke til at garasje kan førast opp med minsteavstand 1,0 meter til felles grense.

Eigar av gbnr 445/469 har i dokument datert 15.11.2020 gitt samtykke til at garasje kan førast opp med minsteavstand 0,8 meter til felles grense.

Det er søkt om topp golv på kote + 20,15 og planering på kote + 20,0. Mønehøgda er oppgitt til 4,72 meter.

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

Tiltaket medfører inga endring i forhold til eksisterande godkjend situasjon.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser garasjeplassering og avkjørsle. 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.

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

Tiltakshavar 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 vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Utnyttingsgrada i reguleringsplanar skal ivareta omsynet til luft, lys, uteopphaldsareal og ei heilskapleg og estetisk utforming av området.

Reguleringsplanen legg opp til ei moderat utbygging på romslege bustadtomtar. I denne saka er det søkt om dispensasjon for ei utnyttingsgrad på 26,5 % BYA, som er 1,5 % over det planen tillet. Garasje si utforming er tilpassa bustaden på eigedomen og garasje er elles er godt plassert i terrenget.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak utnyttingsgrada ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til oppføring av garasje slik det er søkt om. Det er i vurderinga særleg lagt vekt på at overskridinga av utnyttingsgrad er lita, at det er tilstrekkeleg uteareal igjen på tomten og

at tiltaket ikkje vil gje negative verknadar i forhold til den utforminga og strøksutviklinga planen legg opp til.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at omsynet bak utnyttingsgrada ikkje vert vesentleg sett til side, og at garasje har ein normal storleik for garasjar i byggeområde og som er i samsvar med den storleik planen opnar for. Vi kan ikkje sjå at det er særlege ulemper knytt til oppføring av garasje slik det er søkt om.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrada i reguleringsplanen er oppfylt.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Privatrettslege tilhøve**

Nødvendige privatrettslege forhold er vurdert sikra ved naboerklæringar i saka.

### **Vurdering etter 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 Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- 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 kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegerert 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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

### **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.

### **Ferdigstilling**

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/19194

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Situasjonsplan  
Teikningar

**Mottakarar:**

Alexander Lavik  
Linn-Therese Kvamme

Langhøyane 75 5936  
Langhøyane 75 5936

MANGER  
MANGER