



Ole Martin Løver
Schrøverhaugen 21 A
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/1670 - 21/22912

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

Dato:
07.04.2021

Løyve til oppføring av garasje med dispensasjon - gbnr 323/524 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 432/21
Tiltakshavar: Ole Martin Løver
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert grad av tomteutnytting for oppføring av garasje på gbnr 323/524,525 Frekhaug.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 31.03.21 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.

Før tiltaket skal takast i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 46,8 m² og bygd areal (BYA) ca. 49 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26 % -BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert grad av tomteutnytting.
Saka omfattar søknad dispensasjon frå maksimal utnyttingsgrad (25 %-BRA), då delar av eigedomen er regulert som offentleg friområde (F2), jf. nedanfor.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.02.21 og supplert 02.04.21.

Sakshandsamingsfrist

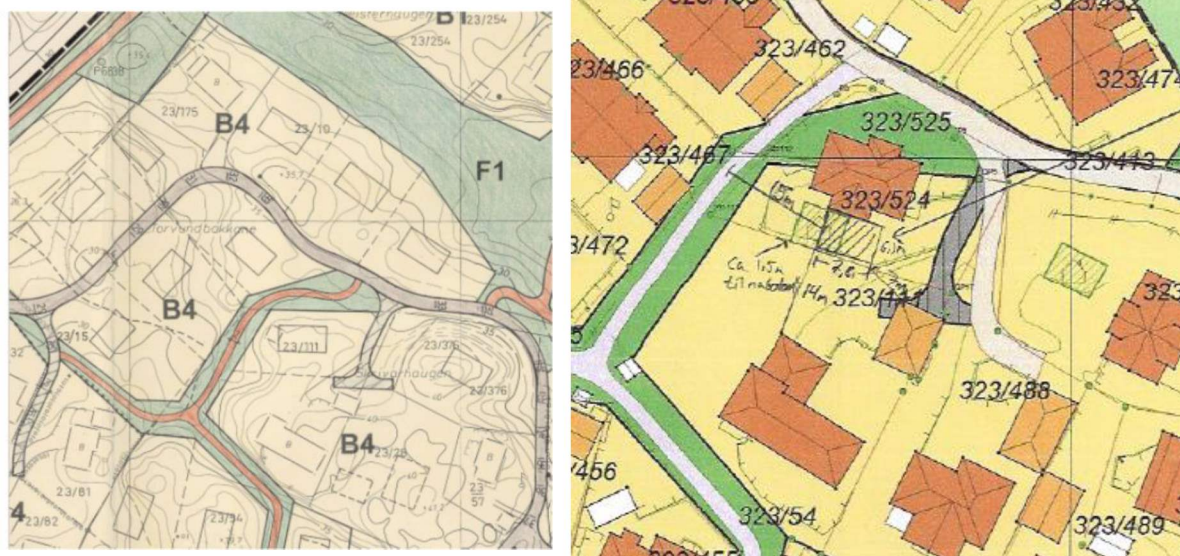
Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 30.03.21.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 02.04.21. Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest med planidnr 125619951011 er definert som bustadføre mål B4 .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BRA for einebustader og 25% BRA for tomannsbustader. Eigedommen er bygd med to bueningar.



Historikk i saka

Søknaden om oppføring av frittliggande garasje på same storleik og med same plassering vart handsama i tidlegare arkivsakid 14/4741, DS 191/2015. Løyve for oppføring av garasje med dispensasjon frå grad av utnytting vart gjeve den 03.06.2015, men gikk ut då garasjen ikkje vart bygd.

Utrekning av grad av utnytting

GBNR 323/524 har eit matrikelregistrert tomteareal på om lag 584,3 m². Av dette arealet er 551,06 m² regulert til bustad B4 og 33,24 m² regulert til offentleg friområde (F2). GBNR 323/525 har eit matrikelregistrert tomteareal på om lag 256,4 m². Av dette arealet er 20,65 m² regulert til bustad B4 og 235,75 m² regulert til friområde. Areal avsett til friområde inngår ikkje i tomtearealet ved berekning av utnyttingsgrad. Samla areal regulert til bustadføre mål, som kan nyttast i utrekning av tomteutnytting utgjer 571,71 m².

Det er søkt om dispensasjon frå utnyttingsgraden for å kunne bygge på tomta som om areal avsett til friområde inngikk i tomta. Grunngevinga for dette er gjennomgått nedanfor. Omsøkt garasje oppgitt med storleik 49m² BYA og 46m² BRA.

Utnyttingsgraden for eigedomen etter oppføring av omsøkt tiltak er oppgitt feil til 37,6 %-BRA utan medrekning av tomteareal avsett til friområde. Tiltakshavar har med ein feil nytta bygd areal BYA (fotavtrykkareal) i utrekning av grad av utnytting i steden for bruksareal BRA slik det står i planføresegner.

Administrasjonen har kontrollert utrekning og kom til følgjande resultat: utnyttingsgrad etter oppføring av garasje med medrekning av areal regulert til friområde er 30,6% - BRA. Utnyttingsgrad utan medrekning av tomteareal avsett til friområde er 45%-BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert grad av tomteutnytting. Delar av eigedommen gbnr 323/524 og 323/525 regulert til offentleg friområde (F2). Det er som nemnd søkt om dispensasjon frå fastsett utnyttingsgrad i reguleringsplanen, fordi areal avsett til formålet friområde ikkje inngår ved utrekning av utnyttingsgrad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Saksforhold

I forbindelse med søknad om bygging av frittliggende bygg må det søkes dispensasjon. Tiltak består av garasje ved gbnr 323/524 i Alver kommune. Tiltakshaver er Ole Martin Løver. Det søkes dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan Frekhaug senter/vest (planid: 125619951011).

Det søkes dispensasjon fra følgende:

1. Utnyttingsgrad, jfr bestemmelsens § 3.

Dette er søkt om og godkjent tidligere (administrativt vedtak saksnr 191/2015 i gamle Meland kommune). Det er noen små endringer i forhold til denne søknaden, men ikke større enn at begrunnelser for godkjenning er like. Mye av denne søknaden er derfor kopi av tidligere søknad.

Vesentlige punkt fra naboklager den gangen har blitt ivarettatt etter beste evne. (takutforming).

Garasjen vil bli trukket lengre frem på tomten enn planen var i 2015.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punkt. Første punkt sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne. Vilklårene er kumulative, altså må begge vilkår oppfylles.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulemperne", jf OT prp. Nr 32 (2007-2008).

Grunnlag for dispensasjon

Ifølge reguleringsplanen er maks tillatt grad av utnyttning 20% BRA, jf. bestemmelsens § 3 bokstav d. I denne saken blir utnyttelsesgrad mellom 24,9% og 26%, litt avhengig av lengde på garasje. Søknad fra 2015 har 24,9% med areal 46,8 m². Det er pr i dag ikke inngått avtale med noen, men maksimalstørrelse er uansett 49,9 m².

Hensynene som ligger bak bestemmelsen om å regulere utnyttelsesgraden er blant annet å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten i bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Det skal hindre at det bygges i strid med den øvrige områdebebyggelsen. Dette må igjen sees i sammenheng med et ønske om å sikre god bokvalitet. Med bokvalitet forstås her summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, til uteoppholdsarealet og tilliggende grøntstruktur. Videre vil bokvaliteten gjenspeile det å sikre fornuftige og bærekraftige boligprosjekter.

I denne saken er det tatt utgangspunkt i en garasje som iht til nyere regler, ikke skulle krevd søknad (under 50 kvm). Garasjen vil heller ikke sto i strid med omkringliggende boligtomter da mange har utbygd med garasje.

Vi mener at bakgrunnen for at utnyttingsgrad overskrides henger sammen med det faktum at parkering på terreng ikke skal inngå i bruksarealet etter eldre planer, jf. Grad av utnyttingsveilederen. Når parkering så anlegges i garasje øker utnyttingsgraden. Av denne grunn er det og tatt med i nevnte veileder at overflateparkering, i planer fra 1997, skal medregnes i bruksarealet. Dette for å ta hensyn til fremtidig oppføring av garasje. Det er og naturlig å anta at dette er ivaretatt under arbeid med oppføring av bolig. Basert på dette kan det være naturlig å legge til grunn at plankonsulent, under arbeid med denne planen ikke mente at parkering og garaseløsning skulle være en del av bruksarealet.

Vi finer støtte i dette gjennom reguleringsplanens ordlyd. I reguleringsplanen § 3 bokstav d står det også at TU for "frittliggende emiebustader" ikke skal overstige 20%. Vi mener derfor at oppføring av garasje ikke tilsidesetter planens intensjon og bakenforliggende hensyn hva angår utnyttelsesgrad.

Valmet tak er valgt på bakgrunn av tidligere innspill. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket.

Basert på denne argumentasjonen mener vi at hensyn som ligger til grunn for regelen om grad av utnyttning i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi legger og til grunn at fordelene er klart 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 får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 31.03.21, mottatt 02.04.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1,5 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig kommunal veg er opplyst å vere ca. 15 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket skal ikkje koplust til vatn.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig kommunal veg via privat veg.

Avkøyrslø til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Tiltaket medfører ingen endring av avkøyrslø.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 kommune ingen merknad i saka.

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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 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 dispensasjon kan medføre.

I føresegner til reguleringsplanen § 3 står det følgjande:

iii evt. nybeinusvære skal det opparbeidast plass til i OII.

d) TU for frittliggjande einebustader må ikkje overstige 20%.

e) For tomter som høver til det, kan det tillatast oppføring av tomannsbustader. TU må ikkje overstige 25%.

Utnyttingsgraden for eigedomen vert ca. 30,6 %-BRA etter oppføring av omsøkt tiltak utan fråtrekk av friområde under føresetnad av at dispensasjon blir gitt. Utnyttingsgrad utan medrekning av tomteareal avsett til friområde er ca. 45 %-BRA. Denne eigedommen er bygd med to bueiningar (bustad med sokkelleilighet) og har regulert tomteutnytting på 25%-BRA.

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.

I føresegner til reguleringsplanen § 10 står det følgjande:

§ 10

Friområde

Friområda skal nyttast til rekreasjon og leik. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friområde med mindre det er naudsynt for bruken av friområda.

Friområde er en grønstruktur som skal vere inngrepsfritt, som heller ikkje skal inngå som tomteareal ved berekning av utnyttingsgrad. Garasje skal ikkje oppførast i konflikt med friområde, som kan nyttast for uteopphald, leik og tene til trivsel og bukvaliteter på eigedommen.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at det er grunnlag for dispensasjon frå utnyttingsgraden i reguleringsplanen for oppføring av garasje som omsøkt. Dispensasjonen vil ikkje skape presedens, då det er svært mange naboeigedommar som har grad av utnytting på 33-38 %-BRA i same regulert område med tillat utnytting på 25%-BRA.

Det følgjer av TEK17 § 5-8 at grønstruktur ikkje skal inngå som tomteareal ved berekning av utnyttingsgrad.

Søknaden om oppføring av frittliggende garasje på same storleik og med same plassering vart handsama i tidlegare arkivsak id 14/4741, DS 191/2015. Løyve for oppføring av garasje med dispensasjon frå grad av utnytting vart gjeve den 03.06.2015, men gikk ut. Garasje vart ikkje bygd. I løyve til oppføring av garasje vart det gitt dispensasjon frå utnyttingsgrad ettersom omsøkt dispensasjon lå til rette for utnytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. Kommune viser til TEK17 § 5-8 som sett begrensning i høve til utnyttinga av tomta. I dette tilfelle areal avsett til friområde skal vere hageareal, uteopphaldsareal for eigedomen, dette for å påse at bustaden får tilstrekkeleg utenomhusareal.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens er ikkje stor i denne konkrete saka. Dersom det gis dispensasjon frå utnyttingsgraden, skal eigedommen gbnr 323/524, 525 få omtrent lik utnytting som andre naboiegdommer med tomannsbustader har idag.

Administrasjonen viser til følgjande eigedommer i same område med regulert tomteutnytting på 25%:

- 1) gbnr 323/456 med utnytting på 38%-BRA,
- 2) gbnr 323/462 med utnytting på 37,5%-BRA,
- 3) gbnr 323/477 med utnytting på 37%-BRA,
- 4) gbnr 323/467 med utnytting på 32%BRA,
- 5) gbnr 323/435 med utnytting på 36%BRA,
- 6) gbnr 323/466 med utnytting på 33,3%-BRA.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er allereie danna presedens til overskriding av regulert tomteutnytting med ca. 8-13%-BRA i området B4. Det er lagt vekt på at intensjonen med oppføring av garasje i tråd med bustadformål og at det vart tidlegare vurdert dispensasjon og same forhold i sak 14/4741 i 2015.

Reguleringsplanen er vedtatt i 1995 og har svart beskjedent tomteutnytting samanlikna med moderne planer med 40% utnytting.

Kommunen vurderer på bakgrunn av ovannemnde at eit avvik frå utnyttingsgraden på 5,6 % vil ikkje sette omsyna bak reguleringsplanen «vesentlig» til side. Vidare finn kommunen at det er sannsynleggjort at ein dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper.

Administrasjonen er samd med søkjar i at dispensasjon som omsøkt inneber at tiltaket ikkje kjem i vesentleg konflikt med omsyna bak planen og at det klart større fordelar enn ulemper ved tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå grad av utnytting for oppføring av garasje.

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 finn ikkje at tiltaket vil kome 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 nabovarslast 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 byggteknisk 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 kommune 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, 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 reisas 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.: 21/1670

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart/teikningar
Dispensasjonssøknad

Mottakarar:

Ole Martin Løver

Schrøverhaugen 5918
21 A

FREKHAUG