



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/19037 - 21/27502

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

Dato:
23.04.2021

Løyve til oppføring av mur og avslag på søknad om oppføring av garasje med dispensasjon - gbnr 424/313 Bø

Administrativt vedtak. **Saknr:** 502/21
Tiltakshavar: Ronni Dinesen
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå § 4.12.3 i KDP Radøy for oppføring av garasje på gbnr 424/313.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf.§20-4 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf.§20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av støttemur på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 11.12.20, datert 11.01.20 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 - mur- vert teke i bruk skal det vert gitt ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket .

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 64,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 69,1m² og oppføring av støttemur. Utnyttingsgrad er opplyst til 11,1 % BYA eller 15,2 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn § 4.12.3 i kommunedelplanen for Radøy om storleik på garasje.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.12.20 og supplert 31.03.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte tilleggskumentasjon i brev av 04.03.21.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 31.03.21.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

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

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket -garasje- krev dispensasjon frå føresegn § 4.12.3 i kommunedelplanen for Radøy.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Iht. PBL § 19-1 søkes det dispensasjon fra:

- Kommuneplan i Radøy (delplan i Alver) Føresegner § 4.12.3

Sitat: **På bygd eiendom 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.*

Sitat slutt.

Beskrivelse:

Planlagt tiltak er garasje med størrelser på 66,6m² BRA og 74m² BYA
Høyder på Gesims 3,6m og Møne høyde 5,7m. fra laveste terreng.
Fra gjennomsnittlig planert terreng: Gesims: 2,0m og Mønehøyde 4,1m.
Pga. størrelse i areal vil planlagte tiltak være avhengig av dispensasjon for nevnte bestemmelse



Begrunnelse:

Gjeldene eiendommen er en stor tomt på hele 1856,3m². Det er nylig etablert enebolig på eiendommen og utnyttelsen er beskjeden på 11,31% BYA.

Planlagt garasje har vært forespeilet som framtidig plassering på situasjonsplan. Plassering er lagt til 5m fra nabogrense i øst og 8,6m fra nabogrense mot vei i sør. mellom garasje og etablert bolig er avstanden satt til 9,3m. Garasjen er planlagt med inntil fylt grunnmur mot sør og øst. Dette fører til at den blir dempet i terrenget.

Slik garasjen er plassert vil den ikke ta noe utsikt for naboer, den vil heller ikke ta siktsoner i avkjørsel. Byggestil og materialvalg vil være tilsvarende etablert bolig.

Vi mener at selv om garasjen er større en 50m² som bestemmelsene beskriver vil garasjen mtp. Tomtestørrelse, utnyttelse og plassering stå i stil til eiendommen



I etterkant vert det endra storleik på garasjen til bruksareal på 64,2 m² og bygd real til 69,1 m².

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.01.21 motteke 11.12.20.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0,5 meter frå muren. Eigar av gbnr. 424/11 har i dokument motteke 11.12.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,5 meter frå nabogrensa. Eigar av gbnr. 424/311 har i dokument motteke 11.12.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,5 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til midten av offentleg veg er opplyst å vere 10 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal ikkje knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Avkøyrse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrse.

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 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 søker opplyst at:

Planlagt garasje har vært forespeilet som framtidig plassering på situasjonsplan. Plassering er lagt til 5m fra nabogrense i øst og 8,6m fra nabogrense mot vei i sør. mellom garasje og etablert bolig er avstanden satt til 9,3m. Garasjen er planlagt med inntil fylt grunnmur mot sør og øst. Dette fører til at den blir dempet i terrenget.

Slik garasjen er plassert vil den ikke ta noe utsikt for naboer, den vil heller ikke ta siktsoner i avkjørsel. Byggestil og materialvalg vil være tilsvarende etabler bolig.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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 innfor 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 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 større enn dette og har bruksareal (BRA) på 64,2 m² og bygd areal (BYA) på 69,1 m². Søknaden krev dispensasjon frå føresegn 4.12.3 i kommuneplanens arealdel. Det er søkt om dispensasjon.

Omsyn med å fastsette avgrensing i storleik av garasjar er å kontrollere volum på bygningsmassar på eigedomar, å skape bukvalitet, god estetikk og byggeskikk, å avsette plass for naudsyn lys, luft på eigedomar.

Anna omsyn med fastsett storleik av garasjar er at ein ikkje ønskjer store garasjar utanom desse som er naudsynt i landbruk/industriområde i kommunen. Det omsøkte tiltaket vil innebere at kommuneplanen sitt krav vert overskride med 14,2 m² BRA.

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.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av garasje på 64,2 m² BRA vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilseie at det skal gis unntak frå grensa på maksimal utnytting på 50 m² BRA her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

Det er viktig for kommunen å halde på kommunedelplanen si ramme for utnytting, for å styre utbygginga av eigedomar. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

I denne søknaden er det søkt om overskriding med 14,2 m² BRA og administrasjonen finn at dette er i vesentleg strid med kommunedelplanen si grense på 50 m² BRA.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er knytt til eigne behov og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og utnytting og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak storleik på garasje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av garasje er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppføring av garasje avslått.

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

Det følger 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.

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 pbl § 20-1 er søknadspiktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- 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.: 20/19037

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ronni Dinesen

Bøvågen 15

5937

BØVÅGEN

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS

KNARVIK

5914

ISDALSTØ