

Beskrivelse til søknad om oppføring av ny garasje, gbnr 441/3 (16), Byrkjeland, Radøy.

Planstatus

Området er utlagt til LNF formål (grønn farge i kart) i Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 (nå kommunedelplan i Alver kommune)



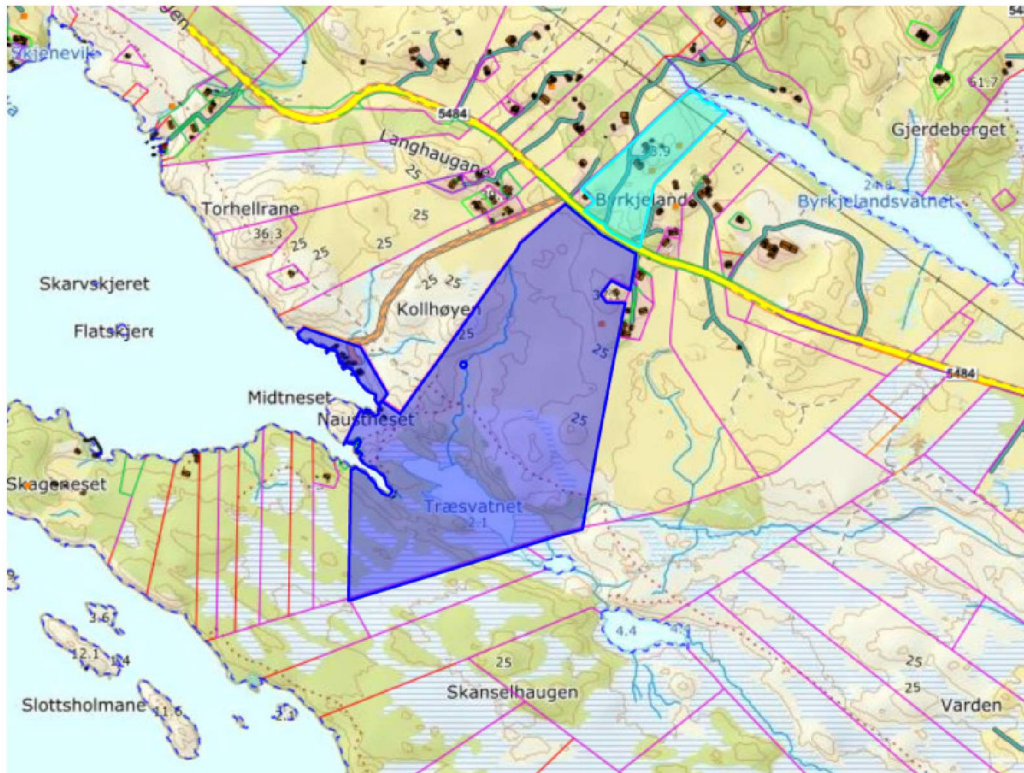
Kartutsnitt, kommuneplan for Radøy. Både bruksnummer 3 og 16 kommer opp for samme tomt.

I følge § 3.4.1 er det kun lov å oppføre «*naudsynte bygninger og anlegg i samband med stadbunden primærnæring*» Etersom garden ikke er i drift må det søkes om dispensasjon for å oppføre garasje til våningshuset.

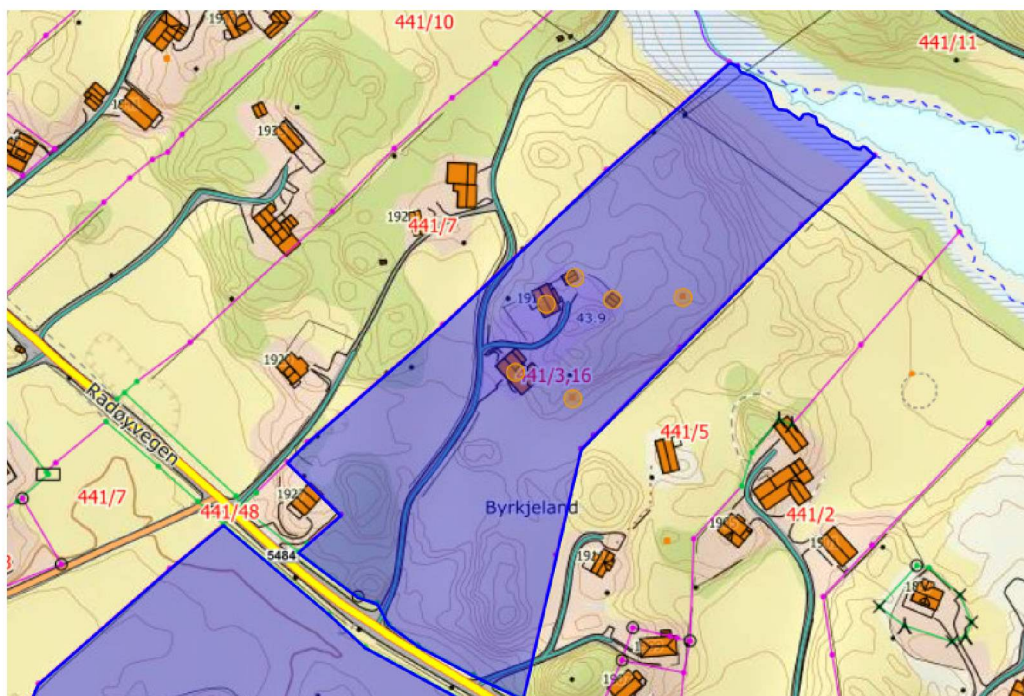
Videre står det i § 3.4.2 at følgende gjelder for formål LNF med spredt, når garden ikke er i drift:

- Det kan oppføres garasje med areal inntil 50 m² uten å få krav om reguleringsplan
- Samlet areal av bebyggelse kan maksimalt utgjøre 25 % bebygdareal (BYA = fotavtrykk) av tomteareal eller 400 m² bruksareal (BRA = areal av alle etasjer teller med)
- Mønehøyde maks. 7 meter
- Det kan ikke bygges på dyrket mark eller sammenhengende innmarksbeite

Eksisterende forhold

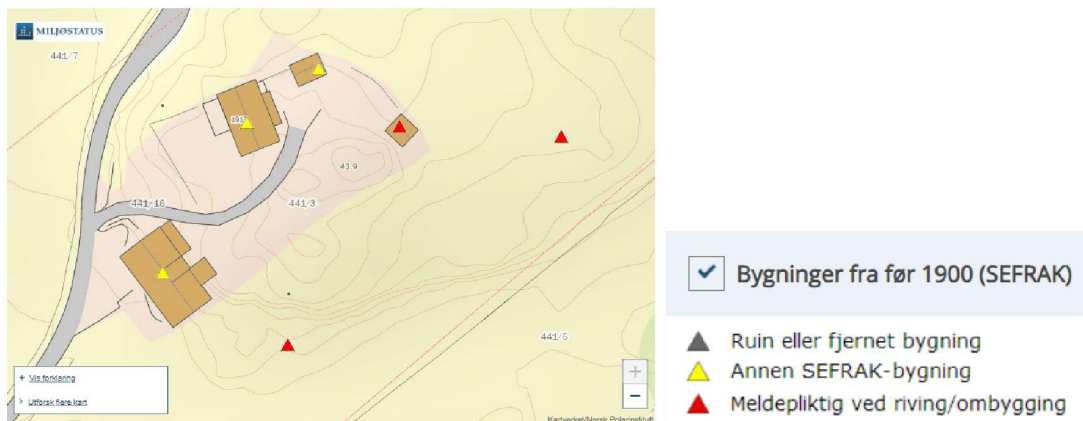


Gbnr 441/3 består av tre teiger på til sammen ca. 249,4 daa.



På den nordøstlige teig ligger det våningshus, løe, to uthus og i tillegg er det to punkter, registrert som landbruksbygg (på nordhordlandskart.no)

Av Sefrak-registeret fremgår det at alle bygg på teigen er fra før år 1900:



Det er opparbeidet vei frem til Løen. Herfra går en relativt bratt grussti opp i tunet til våningshuset og to mindre uthus. Det er ikke garasje til våningshuset på tomten fra før.



Løen sett fra nord. Porten i underetasjen går inn i tidligere høykjeller. Ny garasje legges som en vinkel ut fra løen (der hvor den bakerste bil står).



Løen sett fra sørvest. Garasjen plasseres vinkelrett ut fra løen, der hvor båten ligger.

Fremtidige forhold

Det søkes om oppføring av garasje til våningshuset. Der hvor garasjen tenkes plassert, er det i dag biloppstillings- og snuplass på en gruset flate.

Tiltakshaver bor på Askøy, men ønsker å flytte permanent til Radøy og stelle gården. Dette vil kreve anskaffelse av traktor og diverse redskap. Tiltakshaver ønsker derfor å oppføre ny garasje til en traktor og en personbil, samt å få plass for redskap.

- Garasjen plasseres vinkelrett på løen sin sørvest-vegg, i 2 meters avstand fra løens grunnmur.
- Innvendig fri høyde ca. 2,7 m. Det skal brukes prefabrikerte takstoler med takvinkel 30 gr. Det er ikke måleverdig areal på loft.
- Møne på garasjen legges vinkelrett på løen og porter plasseres på langvegg mot vest.
- Størrelse på porter blir 3,0 m bredde og 2,5 m høyde.
- Inngangsdør plasseres i gavlvegg mot sør.
- Det plasseres vindu i langvegg mot øst og 2 stk. takvindu.
- Innvendig nedfellbar trapp til loft i garasje

Dispensasjon

Kommuneplanen setter en arealgrense på 50 m² for nye garasjer i LNF område, for gårde som ikke er i drift. Samtidig angir plan og bygningsloven at frittliggende garasjer under 70 m² kan oppføres uten ansvarsrett og gjelder som mindre tiltak. For en gård av denne størrelse er det nødvendig med traktor for å stelle arealene og det søkes derfor dispensasjon for å oppføre garasje på gården:

1. Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 § 3.4.1 for oppføring av garasje større enn 50 m².

Begrunnelse:

For å stelle en gard med areal på 250 daa, er det nødvendig med traktor og diverse redskap. Utstyret bør stå inne og under tak når det ikke er i bruk, for å forlenge utstyret sin levetid.

Det er ikke garasje for personbil på gården fra før, og ettersom bruken skal overgå til helårsbeboelse, er det ønskelig at personbil kan stå skjermet for både sol og snø.

Garasjen plasseres ikke på dyrket mark eller på innmarksbeite, men på en allerede opparbeidet grusplass og i umiddelbar nærhet til øvrig bebyggelse.

Eksisterende avkjørsel fra den private tilkomstvei og plass foran ny garasje ligger på et oversiktlig stykke av den private veien, og det er mulig å snu på plassen foran garasjen før man kjører ut på grusvegen. Sikkerheten både for beboere og forbikjørende anses derfor som ivaretatt.

I prinsippet får man krav om å utarbeide reguleringsplan når man ønsker å oppføre en garasje over 70 m², men samtidig dette er ikke en begrenset enebolig tomt på et par mål i LNF område, hvor man også kan medta omkringliggende tomter og infrastruktur i planarbeidet. Dette er et tidligere gårdsbruk med potensiale for å bli det igjen, og det vurderes derfor at en garasje på 70 m² har en fornuftig størrelse i forhold til omgivelsene og bygningsmassen på tomten.

Det antas at fordelene med å gi dispensasjon for oppføring av garasje på 70 m² oppveier eventuelle ulemper.

2. Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 § 3.4.1 for oppføring av garasje så samlet bruksareal på tomten blir større enn 400 m² BRA.

Begrunnelse:

For å stelle en gard med areal på 250 daa, er det nødvendig med traktor og diverse redskap. Utstyret bør stå inne og under tak når det ikke er i bruk, for å forlenge utstyret sin levetid. Parkering av bil eller traktor i løens underetasje er ikke mulig på grunn av smal port i natursteinsgrunnmur og lav høyde under bjelkelaget i løen. Det er derfor ikke mulig å bruke deler av eksisterende bebyggelse til bil/traktor garasje.

Det er ikke garasje for personbil på gården fra før, og ettersom bruken skal overgå til helårsbeboelse, er det ønskelig at personbil kan stå skjermet for både sol og snø.

Garasjen plasseres ikke på dyrket mark eller på innmarksbeite, men på en allerede opparbeidet grusplass og i umiddelbar nærhet til øvrig bebyggelse.

Oppføring av garasje vil legge til rette for helårsbeboelse og dermed kontinuerlig vedlikehold i større grad av eksisterende bygningsmasse på tomten.

I prinsippet får man krav om å utarbeide reguleringsplan når man ønsker å overskride grensen på 400 m² bruksareal, men samtidig dette er ikke en begrenset eneboligtomt på et par mål i LNF område, hvor man også kan medta omkringliggende tomter og infrastruktur i planarbeidet. Dette er et tidligere gårdsbruk med potensiale for å bli det igjen, og det vurderes derfor at en garasje på 70 m² har en fornuftig størrelse i forhold til omgivelsene og bygningsmassen på tomten.

Det antas at fordelene med å gi dispensasjon for bruksareal over 400 m² oppveier eventuelle ulemper.

Hvis dispensasjonen mot forventning ikke kan innvilges, ber vi om at selve byggesaken ikke behandles og dermed gebyrlegges.

Vennlig hilsen



Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Lindås 9.6.2021