



Odd Bjørnar Gaustad
NORDRE AUSTMARKA 73
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/1676 - 22/26536

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@alver.kommune.no

Dato:
05.04.2022

Løyve til oppføring av garasje - dispensasjon - gbnr 477/12 Solheim vestre

Administrativt vedtak: Saknr: 392/22
Tiltakshavar: Odd Bjørnar Gaustad
Ansvarleg søkjar: Rolf Hamn
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 3.1.1 storleik garasje i kommuneplan for Radøy rev. 2019 for oppføring av tilbygg i form av garasje.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.02.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Avstand til nabogrense skal vere i samsvar med nabosamtykke og ikkje overstige 2.5 meter. Brannkrav etter TEK17 skal vere i vareteke.
3. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg i form av garasje med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 57 m².

Vedlagte planteikning viser at bruksareal (BRA) er ca. 57 m².

Utnyttingsgrad er opplyst til 14,94 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå Kommuneplan for Radøy rev. 2019.

Føresegn 3.1.1 Bustad

- 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.

Og dispensasjon frå reguleringsplan for Austmarka del 3, 3 byggetrinn - §12 i reguleringsføresegner:

- Garasje vert berre tillate oppført i ei høgd med maksimum grunnflate på 35 m²

Det vert elles vist til søknad motteken 21.02.2022 og supplert 24.03.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 24.03.2022.

1. Samtykke frå eigar av gbnr. 477/11 for plassering av tilbygg nærare nabogrense enn 4 meter.

Erklæring vart motteken ved e-post frå ansvarleg søkjar 24.03.2022. Søknaden var komplett og klar for handsaming 24.03.2022 og handsamingsfrist er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Austmarka del 3, 3. byggesteg planid: 126019822000100, har reguleringsformål bustadar.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 15 % BYA.

Kartutsnitt:

Innsendt situasjonskart:



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå kommuneplan for Radøy rev. 2019 og frå reguleringsplan Austmarka del 3, 3. byggetrinn.

Tilbygget er på totalt 57 m², og dermed 7m² større en det kommuneplanens føresegn 3.11 og 22 m² enn kva reguleringsplanen har i føresegn § 12.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan Austmarka del 3,3.Og kommuneplan Rev 2019.

Det søkes om avvik fra Regulerings plan og kommuneplan av størrelse på garasje. Ny garasje som søkes om er på 57m2 som er 7 m2 større en hva kommuneplan sier og er 22m2 større en hva reguleringsplan Austmarka del 3,3 sier.

Begrunnelse er at eksisterende sportsbod/vedlager (16m2) står der som ny garasje er tenkt oppført og vil bli revet. Ny sportsbod/vedlager er tenkt innerst i ny garasje og 2 stk biler ytterst.

Garasje vil bli plassert så passe langt bak i terreng at den ikke vil ta utsikt i fra naboer bak og vil være lite ruvende på tomta da den henger i lag med huset.

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 02.02.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 2,5 meter. Eigar av gnr. 477 bnr. 11, Thormod og Eli Bendiksen har i erklæring datert 03.02.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast nærare enn 4 meter frå nabogrensa på vilkår av at brannkrava i Tek17 vert i vareteke.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket medfører ingen endring i tilhøva knytt til vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Det er i sak 1124/21, datert 22.10.2021 gjeve løyve til å etablere ny avkøyrsløse frå kommunal veg.

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.

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 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsøkte tiltak gjeld oppføring av tilbygg i form av garasje. Garasjen har ein storleik på 57 m² BRA/BYA. Eit eldre drivhus på 6 m² og vedlager på 16 m² vert fjerna ved oppføring av tilbygget.

Det er søkt dispensasjon frå storleiksbegrensning sett i reguleringsplan for Austmarka del 3 og i kommuneplan for Radøy.

I kommuneplan for Radøy rev. 2019 er det i føresegn 4.12.13 Byggeområde for bustadar er bla. lista følgjande:

Følgjande føresegn gjeld framfor føresegn i eldre reguleringsplanar;

... 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...

Av dette er det administrasjonens vurdering at tiltaket berre krev dispensasjon frå BRA/BYA-grense på 50 m² i kommuneplanen. Den vidare vurderinga vert gjort utifrå at tiltaket overskrider denne grensa med 7 m².

Tiltakshavar og ansvarleg søker har lagt fram ei plan- og fasadeskisse som viser at tilbygget er tilpassa og integrert til eksisterande bustad. Situasjonsplanen viser at omgjevnadene vil få eit betra visuelt inntrykk ved at to mindre bygg vert fjerna og erstatta av ein garasje som er eit tilbygg til bustaden. Vedboda vil no verte erstatta av eit innvendig areal bak inne i garasjen. Garasje vert trekt like langt bak på tomte som bustaden og vil ikkje verke ruvande eller ta utsikt frå naboar.

Administrasjonen viser til grunngjevinga for dispensasjonssøknaden og tiltrer denne. Vi kan ikkje sjå at omsynet bak storleikskravet vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til omsøkte tiltak. Søknaden gjeld tiltak som ikkje skal overbyggas og ved å integrere bod i tilbygget vil eigedomen gje eit godt visuelt inntrykk. Overskridinga på 7 m² vert sett på som ei mindre overskriding og ved å integrere bod i tilbygget vurderast dette som ei god løysing.

I tillegg er det lagt til grunn at eigar av tilgrensande eigedom har gjeve erklæring til at tiltak kan plasserast nærare enn 4 meter.

Tiltakshavar har i tidlegare søkt og fått godkjent ny avkøyrsløse til eigedomen sin, avkøyrsløse er no lagt langs tomtegrensa og deler avkøyring med nabotomta. Av den grunn har eigedomen no fått eit stort og samla uteopphaldsareal. Oppføring av tilbygg vil ikkje ha negativ innverknad på eigedomen sitt uteopphaldsareal.

Det er elles administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå storleiksgrensa sett i kommuneplanen er klart større enn ulempene. I vurderinga er det lagt særleg vekt på at overskridinga er liten, at tiltaket ikkje rårar naboar eller omgjevnadar i noko grad og at eigedomen fortsatt har eit stort uteopphaldsareal. Totalt sett vil eigedomen framstå med eit godt visuelt inntrykk etter at bustad og garasje vert samla i eit bygg.

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 omgjevnadar og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Ansvarsrett

Det ligg ikkje føre ansvarsrett for UTF – utførande funksjon i tiltaket. Erklæring av ansvarsrett for UTF-utføring skal liggje føre før arbeida tek til.

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 nabovarlas 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 delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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 klagt 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.: 22/1676

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hogne Askeland
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Rolf Hamn	Sundet	5918	FREKHAUG
-----------	--------	------	----------

Mottakarar:

Odd Bjørnar Gaustad	NORDRE AUSTMARKA 73	5938	SÆBØVÅGEN
---------------------	------------------------	------	-----------