

Frekhaug 27.03.22

Til Alver Kommune

Plan, bygg og eigedom

Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje på GBNR 339/45

1. Innleiing:

Frekhaug Bolig AS vil på vegne av tiltakshavar søka om dispensasjon for tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a) og l) i område avsett til Spreidd Bustad i kommunedelplan for Meland. Dispensasjon er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1, jf. Pbl § 21-3. Det er ikkje mottatt marknader til nabovarsel.

2. Beskrivelse av tiltaket og behovet for dispensasjon:

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Meland og ligg i eit område for Spreidd Bustad. Garasjen er oppgitt til BYA=83,9 m² og BRA=110,5 m² der loft utgjer 35,6 m². Garasjen er eit tiltak etter pbl. §20-1 første ledd bokstav a) . Parkering og avkjørsle i forbindelse med garasjen som vist på situasjonskart i søknad er eit tiltak etter pbl. §20-1 første ledd bokstav l). Det står blant anna i KDP punkt 3.2.1 Spreidd bustad :

3.2.1 Spreidd bustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6

Dette tiltaket er etter pbl § 20-1 bokstav a) og l) og fell inn under reglane i pbl § 20-3. Det er difor naudsynt å søkja om dispensasjon for tiltaket.

3. Grunngeving for dispensasjon:

Etter pbl §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at omsyna bak bestemmelsene det dispenserer for ikkje blir «vesentleg tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel.

Omsyna bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Bruk av LNF SB jfr. Pbl 11-7 nr.5 bokstav b) gir kommunen moglegheit til å legge til rette for tiltak som ikkje er relatert til landbruks formål. Dette formålet gjeld bla. garasje, uthus, vegar, parkering, mm.

Garasjen er tenkt brukt som vinterlagring til båt som i dag er plassert på gardstunet på eigedomen og loftet på garasjen er tenkt som lagerplass. Garasjen er også tenkt som lager for veteranbil og veterantraktor. Eigedomen ligg i eit område der det er fleire driftsbygningar og på nabotomta ligg eit bygg som har blitt brukt til trappeproduksjon. Omsøkt tiltak vil ikkje være til hinder for landbruksinteresser i området . Planeringshøgde for garasjen vil være om lag 7 m under

parkeringsplassen for einebustaden på tomten. Oppføring av garasje vil heller ikkje endra avkøyrsløse til eigedomen. I tillegg vil garasjen være godt integrert i eksisterande terreng og garasjen vil difor ikkje være sjenerande verken for naboeigedomar eller eigen eigedom. At takformen på garasjen ikkje er lik som på eksisterande bustad på eigedomen ser vi på som ein positivt. Omliggande bustader og andre bygningar i området for bla. landbruk har same takform som omsøkt garasje, og da denne er plassert vekk frå bustaden på eigedomen både i horisontalt -og vertikalt plan verkar dette naturleg i forhold til omgjevnadane.

Dei kvalitetane ved eigedomen man oppnår gjennom omsøkt dispensasjon, vil man vanskeleg kunne oppnå utan slike tilpassingar. Fordelen er objektive i den forstand at einkvan framtidig eigar av eigedommen vil nyte godt av disse. På bakgrunn av dette gjer det gjeldene at omsyna bak bestemmelsene ikkje blir vesentleg tilsidesett gjennom dispensasjon som omsøkt.

4. Fordelane med å gjera unntak er klart større enn ulempene:

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelen må ha sammenheng med de omsyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta, først og fremst areal og ressursdisponeringshensyn. Kommunen må vurdere de objektive forholda på eigedomen. Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremhevet under punkt 3 ovafor. Fordelen for tiltakshaver vil i dette tilfellet være stor når det gjelder å få lagre utstyr innendørs samstundes som han får rydda opp i uteområdet. Dette vil også være fordel for omgivelsane og folk som bur i området. Det er også ein fordel i saka at ingen naboer hadde innvendinger til søknad om dispensasjon og oppføring av garasje.

5. Avslutning:

I den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1 står det at «*[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*»

Ved å tillate oppføring av ein garasje vil dette være til nytte for tiltakshaver og framtidige generasjonar. Me kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseie at det ikkje kan gis dispensasjon for oppføring av garasje og opparbeiding av parkering/avkøyrsløse.

.....Knut Henanger.....

Ansvarleg søker