

**Alver Kommune
Byggesak**

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: Gbnr 424/309

Dato: 19.09.2023

REDEGJØRELSE OG SØKNAD OM DISPENSASJON



Eiendom: Gbnr 424/309, Nordøvegen 34, 5937 Bøvågen
Tiltakshaver: Atle Nordanger
Type tiltak: Ekstern garasje >50m²
Type søknad: - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett PBL §20-4
- Søknad om dispensasjon PBL §19-1
Regulering: Reguleringsplan Nordbø med formål bolig
Det er gitt dispensasjon fra byggegrense mot sjø i delings sak av 15.09.2014 med saksnr 200/2014 referanse 14/2568-14/9899 (Radøy Kommune)

REDEGJØRELSE

Tiltakshaver planlegger dobbelgarasje i sør/østlige hjørne av eiendommen. Bolig på eiendommen er oppført i 2015/2016. Det var da vist på situasjonsplan hvor garasje var planlagt. I forbindelse med grunnarbeider på tomten viste det seg behov for støttemurer for terreng i sør/øst hjørne. Det ble søkt om endring og støtte murer er etablert iht. innmålt og ferdigattest av 22.03.2016. Garasje er planlagt etablert på disse murerne.

Garasje oppføres ellers i treverk tilsvarende eksisterende bolig, med liggende tre panel på yttervegger og glasert teglstein på tak. Garasjen er planlagt med loft takstoler for mulighet for bod og oppbevaringsplass på loft. Hanebjelke etableres på 1,89m fra etasjeskille og areal på loft blir sådan ikke målbart

Murer som er etablert er for støtte av terrenget i sør og øst. Disse veggene er inntil fylt i full høyde.



DISPENSASJON

Planlagt tiltak er avhengig av dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Reguleringsplan §6: krav om detaljeplan
- Kommuneplan Radøy punkt 3.1.1: maks mønehøyde 4m

Årsak

Planlagt garasje vil ha mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng pålydende 4,8m og vil ikke falle inn under unntaksbestemmelsen i kommuneplan Radøy.

Begrunnelse for dispensasjon

Innledningsvis i bestemmelse KP Radøy 3.1.1 står det at: *nye tiltak skal tilpasses eksisterende bustad når det gjeld høyde, volum og estetikk.*

Dette har vært grunnlag for planlegging av garasjen.

Garasjen er planlagt med samme takfall 40°. Vi mener at dette er avgjørende for at garasje skal tilpasses eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Videre i samme bestemmelse står det følgende: *På bygd eigedom i byggeområde for bustad kan det førast opp mindre tiltak utan krav til regulering, jf. pbl. § 11-10 nr 1. Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt) og tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom), men slik at frittliggjande bygning er avgrensa til 50 kvm.*

SAK 10 §3-1 b: beskriver at høydebegrensninger kan fastlegges gjennom kommunens godkjenning av høyde.

Garasjen er planlagt med samme takfall 40°. Vi mener at dette er avgjørende for at garasje skal tilpasses eksisterende bebyggelse på eiendommen. Om tiltaket skal komme under 4m mønehøyde fra gjennomsnitt planert terreng må takfallet senkes til 34 grader. Dette vil ikke være estetisk riktig og vil passe dårlig til boligen.

Garasjen plasseres i skrående terreng hvor 2 vegger er inntil fylt. Dette bidrar til at bygningen blir dempet og oppleves ikke skjemmende for omkringliggende bebyggelse.

Ved planlegging av bolig i 2015, ble planeringshøyde på eiendommen først lagt på 14,7 m.o.h. Etter innspill på forhåndskonferanse valgt tiltakshaver og senke planeringshøyde med 0,5 meter til 14,2 m.o.h. Dette vil nå tale til fordel for søknad om dispensasjon og høyde på garasje

Vi viser ellers til garasjer i umiddelbar nærhet med mønehøyde over 4meter som er etablert på flatt terreng.