



ALVER
KOMMUNE

Miljø og tilsyn

FLO 1 AS
Søndre Ravnedalen 21
5170 BJØRNDALSTRÆ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/318 - 20/9988

Saksbehandlar:
Madeleine Fonnes Aase
madeleine.fonnes.aase@alver.kommune.no

Dato:
05.03.2020

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 425/109 Haugland

Administrativt vedtak. Saknr: 212/20

Tiltakshavar: Toralf Palmesen

Ansvarleg søker: FLO 1 AS

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad for oppføring av garasje, bod og gangbru.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av garasje, bod og gangbru på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.01.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Gangbru skal oppførast i ikkje-brennbart materiale som til dømes stål, glass eller liknande. Ingen delar av omsøkt bygningsmasse som er i brennbart materiale skal oppførast nærmare eksisterande bygningsmasse enn 2 meter.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må visast på kart for oppdatering av kommunen sitt kartgrunnlag.
2. Det skal dokumenterast kva materiale gangbru er oppført i, og nye teikningar skal sendast inn som viser dette.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje, bod og gangbru med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 36,6 m² og bygd areal (BYA) ca. 50 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 27 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.03.2019 og supplert 20.05.2019, 29.05.2019, 07.08.2019, 26.08.2019, 21.01.2020 og 18.02.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskomplett dokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 15.05.2019, på e-post 01.07.2019 og på telefon 21.08.2019. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 20.05.2019, 29.05.2019, 07.08.2019 og 26.08.2019, 21.01.2020 og 18.02.2020. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 12.05.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bøvågen 12601973000200 og Bøvågen bustadfelt 12601988000100 er definert som bustader. Reguleringsplanen seier ikkje noko om tillatt grad av utnytting. Kommuneplan for Radøy kommune revidert 2019 er difor gjeldande. Tillatt grad av utnytting etter kommuneplan er 25% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Som særlige grunner til å gi dispensasjon så fremhever vi:

- Reduksjon av fare for fall. Fra huset ble bygget så har det vært sprengt ut i området hvor garasjen er tiltenkt. Her er det i dag fjellskjæringer og forholdsvis store høydeforskjeller. Slik det nå så er det ikke hensiktsmessig å sikre området, da det vil være skjemmende og lite bruksvennlig. Dersom det blir bygget garasje så kan det inntil fylles rundt den, og etableres rekkverk og gangsti rundt garasje. På den måten så opparbeides det ett sikrere uteareal og reduserer fare for fallskader.
- Eiendommen vil få ett bedre ute og oppholdsareal, da terrasse utvides mot garasjen, Dette er til fordel for familien som bor der, som har 2 små barn.
- Ved å få bil (biler) inn i garasje så frigjøres noe av tomtarealet som er planert. Det kan igjen brukes av ungene og de voksne på eiendommen, på en helt annen måte enn området der hvor garasjen er tiltenkt.
- Garasje og overliggende bod gjør eiendommen mer bruksvennlig og bedre tilpasset for langtidsetablering. Familien kan bo der i overskuelig framtid, og etablere seg i lokalmiljøet. Dette medfører trygghet og forutsigbarhet både for naboer og eiere.

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 Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen 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 11.01.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,8 meter.

Avstand til offentlig veg er i kart vist til over 15 meter.

Vatn og avløp (VA)

Vert ikkje endra av omsøkte tiltak.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tilkomst og avkjørsle vert ikkje endra av omsøkte tiltak. Parkering vert endra ved at det etableres garashe som søkt om.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass, samt framtidig garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløse.

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.

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.

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 å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak utnyttingsgraden i reguleringsplanen er å sikre ei lik utbygging av området, sikre at kvar eigedom ikkje har ein dominerande bygningsmasse, tilstrekkeleg lys og luft mellom eigedomar, samt sikre tilgjengelege ubygde areal på eigedomen til leik opphald utomhus. Dette må igjen sjåast i samanheng med eit ynskje om å sikra god bukvalitet. Med bukvalitet forstår vi her summen av kvalitetane

ved den enkelte bustad, korleis bustaden ligg i forhold til andre bygningar, til uteoppghaldsarealet og omkringliggjande grønstruktur.

Eigedomen ligg i eit byggefelt sentralt i Bøvågen. Bustad, garasje og bod er i tråd med bygningsvolumet i bustadfeltet. Tiltaka som omsøkt vil ikkje innebære at verdifulle uteoppghaldsareal vert forringa.

Kommunen finn dermed at etablering av garasje, bod og gangbru ikkje vil sette omsyna bak utnyttingsgrad til side.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større en ulempene. Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eiga interesse er ikkje tilstrekkeleg åleine. Ynskje om å byggje garasje og bod vil i utgangspunktet ikkje vere tilstrekkeleg, men i sakar kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar for å gje dispensasjon.

Garasje og bod vert etablert i eit område som i hovudsak består av bustader, der det opnar for garasje og bod i gjeldande reguleringsplan.

Fordelane med tiltaka er at eigedomen, i økt grad, får dekt behov for lagringsplass.

Bygningsstyresmakta finn etter ei konkret vurdering at fordelane med etablering av garasje og bod er større enn ulempene.

Etter dette finn bygningsstyresmakta at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad til ein BYA på 27% for eigedomen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Minste avstand til nabogrense er mindre enn 4 meter. Kommunen kan ved oppføring av mindre tiltak som garasje og bod godkjenne plassering nærmare enn 4 meter, jf. Pbl. § 29-4 fjerde ledd, bokstav b. I vurderingen tas det med hensyn til berørte naboer. Nærmaste nabo er tidlegare Radøy kommune. I vedlagt dokumentasjon viser ansvarleg søkjar til at kommunen har motteke nabovarsel, og har ikkje komen med nokon merknader til tiltaka.

Kommunen kan heller ikkje sjå at det er vesentlege ulemper her.

Ut i frå brev frå BKK er det nokre vilkår som må vere oppfylt med tanke på brannkrav. Minimumskravet på avstand frå anna bygning er 2 meter (dette gjeld kun mindre viktige bygningar som garasje under 50 m²). Gangbru som skal oppførast mellom bustad og garasje kan difor ikkje vere i brennbart materiale då den bind bygningane saman. Kravet kan oppfyllest ved at gangbru vert oppført i materiale som ikkje er brennbart, som til dømes stål, glass og liknande.

Det vert difor godkjent plassering av tiltaka etter situasjonsplan datert 11.01.2019, med vilkår om at gangbru skal oppførast i materiale som ikkje er brennbart.

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 omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. 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 nabovarslast 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.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtেকnisk 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 § 23 nr 4 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/318

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Madeleine Fonnes Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

E1-fasader 23.08.2019
E3-bodplan 23.08.2019
E2-plan og snitt 8.8.2019
D1- Kart 8.8

Mottakarar:

FLO 1 AS

Toralf Palmesen

Søndre 5170

Ravnedalen 21

Bøtjørnvegen 5937

122 A

BJØRNDALSTRÆ

BØVÅGEN