

Delegert vedtak

Ragnar Abrahamsen
Verkstedveien 11
4870 FEVIK

	Møtedato:	Saksnr.
Delegasjonssak for teknisk utvalg	11.05.2016	314/16

Avgjøres av:	Enhet: Byggesaksenheten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Kjell H. Bartholdsen	2016/687	50/96

50/96 - Verkstedveien 11 - Tillatelse til oppføring av garasje - Ragnar Abrahamsen

Gnr: 50 Bnr: 96 Adresse: Verkstedveien 11, 4870 FEVIK
Tiltakshaver/
Søker: Ragnar Abrahamsen Adresse: Verkstedveien 11, 4870 FEVIK
Bygningstype: Garasje Tiltaksart: Nybygg

Vedtak:

Byggningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a og § 21-4, tillatelse i henhold til søknad, mottatt 8.4.2016. Tiltaket gjelder oppføring av garasje. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, utsnitt av reguleringskart og søknad om ansvarsrett som selvbygger.

Som vilkår for tillatelsen settes at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Byggningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 28.10.2013.

Fakta:

Søknad mottatt 8.4.2016 gjelder oppføring av garasje i to etasjer med stort loftsrom. Garasjen har 65 m² bebygd areal (BYA) og 59 m² bruksareal (BRA) i første etasje og 48 m² BRA i andre etasje. Samlet 107 m² BRA.

Grad av utnytting:

I søknad er utnyttelsen beregnet til 30 %.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Fevikkilen Øst, vedtatt i kommunestyret sist 17.10.1994. Formål for eiendommen er boligbygging. Oppføring av garasje er omfattet av bestemmelsen for B15.

Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan/Grimstad kommunes veinorm før brukstillatelse gis.

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl § 21-3, og det foreligger merknader fra Agnar Larsen, gnr 50 bnr 167.

Anmoder om at bygningsmyndighetene påser at følgende krav oppfylles:

1 Avstand til og soner mellom bygning og vei er i henhold til reguleringsplan av 10.08.1978.

2 Avkjørsel fra garasje følger (gatenormalen) fra statens vegvesen med hensyn til siktsoner og vinkelrett innkjøring.

Tiltakshaver kommentar til merknad:

Når det gjelder Agnar Larsens bemerkninger så er de allerede besvart på situasjonskartene/søknad, men i forhold til gjeldende reg.planen for Fevikilen Øst.

Agnar Larsen har som sagt forholdt seg til feil reguleringsplan, dvs. reguleringsplanen for Fevikilen fra 10.08.78.

Vår eiendom 50/96 ligger i reguleringsplanen for Fevikilen Øst som ble vedtatt i 1996.

Dispensasjon:

Det er søkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen

1.1.1 : Maks tillatt tomteutnyttelse i boliområder er 20 %.

Bygningsmyndighetens vurderinger:

Tiltaket:

Tiltaket er en garasje i to etasjer. Romhøyde på loft er ikke mer enn 1,9 meter og helt på grensen til målbart areal. Bygget er utformet som to sammenbygde boder i gammel stil. Tiltakshaver har vektlagt et uttrykk som gir en visuell tilpasning til gammel byggestil.

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Tiltakets visuelle kvaliteter:

Bygningsmyndigheten har lagt mottatte tegninger til grunn for sin vurdering. Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Dispensasjon:

Tiltakshaver har søkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen:

1.1.1 : Maks tillatt tomteutnyttelse i boliområder er 20 %.

Bygningsmyndigheten mener denne bestemmelsen gjelder kun for områder B1- B14.

Tiltaket skal oppføres i område B15 og her er det ikke satt bestemmelse for utnyttelse.

Søknad om dispensasjon blir derfor ikke behandlet.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven:

§ 8 - Kunnskapsgrunnlaget;

Omsøkte tiltak vil ikke berøre naturmangfoldet i vesentlig grad, da tomten allerede er bebyggt og ligger i umiddelbar nærhet til tett bebyggelse.

Garasjen skal oppføres på stedet hvor det har stått et bygg tidligere.

Det er ikke gjort ytterligere vurdering i forhold til naturmangfoldloven.

Gjennomføringsplan:

Tiltakshaver søker ansvarsrett som selvbygger og det foreligger da ikke gjennomføringsplan.

Tiltaksklasser:

Hovedtiltaksklasse for tiltaket fastsettes til tiltaksklasse 1 og derfor kreves ikke søkerfunksjonen plassert i høyere tiltaksklasse, selv om enkelte deler av tiltaket kan ha høyere tiltaksklasse, jfr. forskrift om byggesak SAK §§ 9-3 og 9-4.

Ansvarsrett:

Tiltakshaver søker ansvarsrett som selvbygger og har dokumenter kompetanse ved vedlagt kopi av mesterbrev (byggmester).

Alle som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK § 12-6.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidige vei.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak

2.2 Tiltak etter pbl. § 20-1, bokstav a og b: andre typer bygg

(Næring/industri/lager/garasjer/offentlig, mv.)

Gjelder nybygg/tilbygg/påbygg/ombygging

For de første 100 m². (bruksareal)

kr 7 000,-

2.4 Godkjenning av ansvarsrett

Søknad om personlig godkjenning

kr 2 928,-

Sum gebyr

kr 9 928,-

Som vilkår for tillatelsen settes at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Særlig om produkter i byggverk:

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning. Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter i byggverk som kan ha betydning for liv, helse og sikkerhet, vil kommunen måtte vurdere om det kan utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ved alvorlige mangler, men som ikke innebærer umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp - kan kommunen kreve sikkerhet for at forholdene blir rettet jf pbl § 21-10 – evt. gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32

Nabomerknad:

Bygningsmyndigheten har ingen kommentar til merknad fra Agnar Larsen, men viser til kommentar fra tiltakshaver.

Konklusjon:

Med bakgrunn i opplysningene fra søknaden og de vurderinger som er gjort ovenfor, finner Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsloven, og kan godkjennes.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet jf. fvl. §29. Se vedlagte orientering. Merknadshavende/protesterende parter er dags dato underrettet med utskrift av dette vedtak, vedlagt orientering om klageadgang.

Med vennlig hilsen

Kjell H. Bartholdsen
Avdelingsingeniør byggesaksenheten

Kai Fagervik
Enhetsleder byggesaksenheten

Kopi sendt: Agnar Larsen, agnar-larsen@centrum-elektro.no

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat:

Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Aust-Agder, men sendes til Grimstad kommune, Forvaltningstjenesten, Postboks 123, 4891 Grimstad. Besøksadresse: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad.

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning). Slik søknad sendes til kommunen v/Forvaltningstjenesten og begrunnes. Kommunens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven fvl. §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med kommunen v/Forvaltningstjenesten. Du vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for kommunen v/Forvaltningstjenesten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.