

Greta Kristin Aas

Høgreina 390  
7079 Flatåsen

**Deres ref.**

**Vår ref.**

13137/2018/69/061/1627MEKR

**Dato**

28.09.2018

**GRETA KRISTIN AAS OG BRITT TOVE BREIVOLL - FORELØPIG SVAR PÅ  
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK OG DISPENSASJON FOR OPPFØRING  
AV BÅTGARASJE 69/061**

Vi viser til søknad med vedlegg mottatt 11.09.2018.

**Tiltaket:**

Ny garasje for oppbevaring av båt. Tiltaket har saltak med takvinkel på 18 grader. Bebygd areal er ifølge tegningen 49,98 m<sup>2</sup>, mønehøyde er 4,0 målt fra OK gulv.

Tiltaket skal ifølge situasjonsplanen oppføres inntil 1,4 meter fra nabogrensen, 15 meter fra senterlinje vei, med porter i garasjens fasade mot øst. Avkjøring fra kommunal veg er i situasjonsplanen inntegnet øst for tomta.

**Faktisk og juridisk utgangspunkt:**

Tomta er satt av til arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel. Garasje for oppbevaring av båt er ikke i overenstemmelse med arealformålet, og kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Tomta er fradelt og oppmålt, beregnet areal er 1187,3 m<sup>2</sup>. Dispensasjon for fradeling ble gitt 05.03.2013. Formålet med fradelingen var tomt for båthus/vinterlager.

Det er ikke gitt tillatelser for tiltak på denne tomta tidligere, på tross av dette ser vi at det er støpt en plate på mark på tomta, denne har ikke samme plassering eller størrelse som omsøkt garasje. Dette er et tiltak som er gjennomført uten nødvendig tillatelse, dette må rettes.

Tiltaket omsøkes plassert 1,4 meter fra nabogrense sør, og tilsvarende (men ikke målsatt) avstand mot nabogrense øst. Plasseringen er i strid med firemetersregelen i pbl. § 29-4 andre ledd. Slik plassering kan ikke godkjennes uten naboens samtykke jf. unntaksbestemmelsen i tredje ledd bokstav a) eller kommunens samtykke jf. bokstav b).



**Mangler ved søknaden:**

Søknaden er mangelfull og kan ikke vurderes før vi har mottatt dokumentasjon/opplysninger om *alt* arbeidet som skal gjennomføres på/ved tomta. Skal det gjennomføres terrengarbeider, skal det bygges veg, plass for parkering eller annet? Skal eksisterende plate på mark fjernes som en del av dette tiltaket?

Vi ber om at omsøkt plassering grunngis. Hvorfor skal ikke denne garasjen plasseres iht til hovedregelen for plassering i pbl. § 29-4 andre ledd – 4 meter fra nabogrensen? Har du konkret kunnskap om hvordan eier av naboeiendommen stiller seg til denne plasseringen, har du bedt om hans samtykke?

Vi gjør oppmerksom på at ingen saksbehandlingsfrister løper før søknaden er komplettert.

**Foreløpig vurdering av søknaden:**

Vår foreløpige vurdering er at denne tomta er forholdsvis stor og at det er unødvendig å plassere garasjen så nær nabogrensen, dette gjelder spesielt avstanden mot nabogrense øst – da det er naturlig å anta at det vil bli parkert biler foran garasjens porter.

Det er rådmannens foreløpige vurdering at dette tiltaket ikke er et mindre tiltak på bebygd eiendom, som kan forstås av tiltakshaver - slik blankettbruken i søknaden synes å forutsette. Rådmannen vurderer at dette er et tiltak som likevel kan vurderes som et mindre tiltak som kan unntas kravet om ansvarsrett med hjemmel i pbl. § 20-4 bokstav e).

Når søknaden er komplettert, vil den bli sendt på høring til fylkesmannen og fylkeskommunen jf. pbl. §§ 1-4 og 21-5. Vi vil også be kommunen som vegeier vurdere plasseringen, og landbrukskontoret om en landbruksfaglig vurdering. Når søknaden og tiltaket er vurdert av fylkesmannen, fylkeskommunen, kommunen som vegeier og landbrukskontoret vil vi ta stilling til om søknaden er kurant og kan behandles administrativt, eller om den må fremlegges for politisk vurdering av Planutvalget.

Vi gjør oppmerksom på at flere mangler kan bli avdekket når vi har mottatt etterspurte opplysninger/dokumentasjon. Dersom noe er uklart ber vi deg ta kontakt.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes  
leder

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.*