



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Knut-Einar Moldekleiv
Holmeknappen 27 B
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/3466 - 20/5452

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
31.01.2020

Godkjenning - endringsløyve for plassering av to bustader i rekke med dispensasjon - gbnr 310/160 Holme

Administrativt vedtak: Saknr: 129/20
Tiltakshavar: Knut-Einar Moldekleiv
Ansvarleg søkjar: Knut-Einar Moldekleiv
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 29-4 vert det gjeve dispensasjon frå avstandskrav til nabogrense med gbnr 310/28 for endring av plassering av tomannsbustad på gbnr 310/160 Holme.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 b), jf. § 20-4 vert søknad om endring av plassering av tomannsbustad godkjent.»

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til oppføring av tomannsbustad i sak 14/3328 , jf. vedtak datert 20.06.13. Endringa gjeld plassering av tomannsbustad nærare enn 4,0 meter frå nabogrense mot gbnr 310/28. Tiltaket skal plasserast 3,2 meter i staden for pålagt 4,0 meter jf. Pbl §29-4.

Det vert elles vist til søknad mottatt 05.06.19 og supplert 28.01.20.

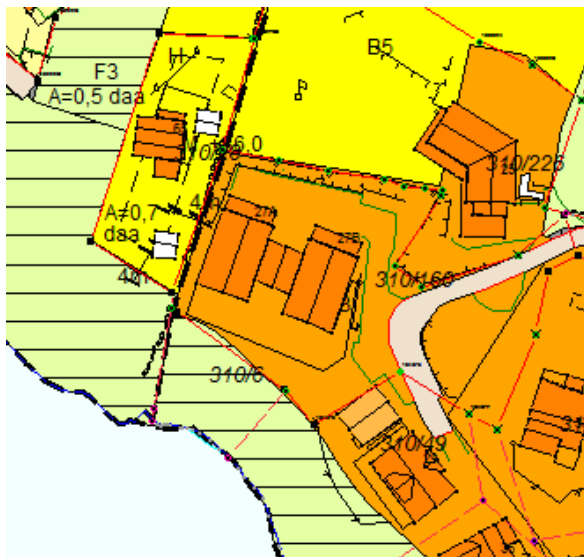
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den vart motteken. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon ved brev av 25.06.19.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 28.01.20.

Planstatus

Eigedommen gbnr 310/160 er i reguleringsplan for delar av Holme -Holmeknappen (jf. Planid 125619940907) regulert til hytter og bustadar innanfor byggjeområde HB3. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med dette planføremålet.



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. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla 19.10.18.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i innmålingsrapport av 2013 og i situasjonsplan datert 30.01.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3,2 meter. Avstand frå tomannsbustad til fritidsbustad på gbnr 310/28 er ca. 9,3 meter. Eigar av gnr. 310 bnr. 28 har ikkje samtykka til at tiltaket kan plasserast 3,2 meter frå nabogrensa difor er det søkt om dispensasjonen her. Eigar av gnr. 310 bnr. 28 skal få vedtaket til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 29-4 med omsyn til avstand til nabogrense med gbnr 310/28 for endring av plassering av tomannsbustad på gbnr 310/160 Holme.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknaden gjelder dispensasjon fra Plan og bygningsloven § 29-4 for GNR 10 BRN 160 da byggverket er oppført nærmere enn 4 meter fra grensen i vest mot til GNR 10 BRN 28.

Ved oppstart av tiltaket ble byggverket plassert 4.15 meter fra nabogrensen til GNR 10 BRN 28 basert på matrikkeldata innhentet fra Meland kommune og i henhold til godkjent situasjonsplan fra vedtak om byggeløyve av 20.6.2013.

Plassering av byggverket, samt kontrollmåling av plassering, er utført og innmeldt av godkjent oppmåler med ansvarsrett, Medaas Oppmåling og Minimaskin.

Etter at byggverket ble reist er det, via en bekymringsmelding fra Helge Kvamme sendt til Meland kommune 04.08.2014, kom fram at det i bakgrunnsdataene i matrikkelen mangler punktene 160M – 160P fra målebrevkartet datert 23.02.1995.

Kommentar fra Meland Kommune i «**Støtteskriv til vedtak om mellombels bruksløyve dagsett 11.2.2015 - gbnr. 10/160 i Meland kommune**»

«Kommuneadministrasjonen kan ikkje med full visse fastslå bakgrunnen for at punkt 160M-160P i målebrevkartet ikkje er registrert i matrikkelen – noko som har resultert i at det i staden er trekt ei rett linje mellom punkt 160L og 160Q – men etter nærmare undersøkingar finn administrasjonen at dette avviker etter alt å dømme oppstod i samband med Statens Kartverk si etterfølgjande digitalisering av dei grenser som vart fastslått gjennom målebrevet av 23.2.1995.»

Målt opp mot disse manglende punktene, 160m – 160p, er byggverket plassert nærmere enn 4 meter fra nabogrensen i vest, mot GNR 10 BRN 28.

Matrikkeldata for utarbeidelse av situasjonsplan, oppmåling og plassering av byggverket ble innhentet av tiltakshaver fra Meland Kommune. Vi mener derfor det er handlet i god tro. Slik byggverket er plassert, ligger det etter oppføring på det nærmeste 3.21 meter fra grensen i vest mot GNR 10 BRN 28 målt ut fra de manglende punktene i de opprinnelige matrikkeldataene mottatt fra Meland kommune. Det søkes med dette dispensasjon fra Plan og Bygningsloven § 29-4, om å bygge nærmere en 4 meter fra grensen i vest mot GNR 10 BRN 28.

VURDERING Dispensasjon

Det er to vilkår som må være oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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.

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. 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 dispensasjon kan medføre.

Hovudomsyn bak avstandskravet er å hindre brannspredning mellom bygg og hindre innsyn, å ivareta luft og lysforhold.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på følgjande moment: trong for lys/luft på naboeigedom gbnr 310/28 og branntryggleik.

Tomannsbustaden ble oppført i 2013 i samsvar med grenser opplyst av kommunen på utsendt situasjonskart. Ved kontroll av oppmålinga av koordinatane på bustads plassering vart det avdekket avvik i påvist tomtegrenser. Punkt 160M-160P i målebrevkartet vart ikkje registrert i matrikkelen. På grunn av avviket vart tomannsbustad plassert 0,8 meter nærare grensen mot gbnr 310/28. Avstand mellom tomannsbustad plasseringa og grensen er 3,2 meter i dag.

Det vart observert at minimal avstand mellom tomannsbustaden på gbnr 310/160 og fritidsbustaden på gbnr 310/28 er 9,3 meter. Kommune vurderer at endring av plassering av tiltaket med 0,8 meter vil ikkje medføre problem for vesentleg tap av lys/sol for naboeigedommen gbnr 310/28.

Når det gjeld utsikt, lys og luftforhold på gbnr 310/28 vurderer administrasjonen det slik at krav til lys og utsyn er tilfredsstillt og at fritidsbustad på naboeigedommen ikkje er råka av endra plassering.

Fordelen med å gje dispensasjon vert i dette tilfellet å ferdigstille tomannsbustad med ferdigattest som vart omsøkt i 2015.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå avstandskravet er oppfylt.

Ansvarsrettar

Ansvarleg føretak Byggmester Rikstad AS har gått konkurs og tiltakshavar søker om endring sjølv. Idet at endringa har skjedd i 2013 og ansvar for prosjektering/utføring

av oppmålingsarbeid vart utført og kontrollert av godkjent føretak Medaas oppmåling den 19.12.2013 finn kommune at det ligg føre grunnlaget for å kunne godkjenne endring av plassering i regi av søknad utan ansvarsrett jf.pbl §20-4.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarlast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

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, jf. fvl § 29 (1). 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, ver venleg og referer til saknr. 20/3466

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 føre 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 rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Ferdigstilling

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

KONTROLLERT PLASSERING - gbnr 310/160 Holme
INNMÅLINGSRAPPORT 10-160
10-160-ASB

Kopi til:

Anker Olav Kvamme
Helge Kvamme
Trond Hofland

Eidsvåglien 16 5104

Holmeknappen 5918
27 A

EIDSVÅG I ÅSANE

FREKHAUG

Mottakarar:

Knut-Einar Moldekleiv

Holmeknappen 5918
27 B

FREKHAUG