



Jarle Johannessen
Grønfjellia 53
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15411 - 21/7547

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
03.02.2021

Løyve til oppføring av Tilbygg - gbnr 108/505 Lindås

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 158/21

**Tiltakshavar:
Søknadstype:**

Jarle Johannessen
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppsetting av tilbygg til eksisterande bustadhus på dei vilkår stilt av avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning i utfale datert 2.2.2021.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.08.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

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

- 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 33,6 m² og bygd areal (BYA) ca. 33,6 m². Utnytingsgrad er opplyst til 19,58 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg i gjeldande reguleringsplan for Grønfjellet.

Det er i supplerings til søknaden datert 16.11.2020 opplyst at søker har vore i kontakt med Lindås eigeidomselskap og Alver kommune sin vegavdeling og det er gjeve tilbakemelding om at det ligg føre ein overdragelseavtale på vegen frå Lindås eigeidomselskap til Alver kommune. Sidan det er regulert inn ei byggegrense så er det søkt om dispensasjon i staden for å leggja med naboerklæring knytt til avstand. Det er vist til dispensasjonssøknaden som fylgjer opprinneleg søknad om tiltak.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.09.2020 og supplert 16.11.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 07.10.2020:

1. Det er sendt nabovarsel til Alver kommune og det er motteke automatisk svar. I høve til SAK10 § 5-2 andre ledd er det krav om at aktuelle nabo må ha svart på e-posten. Ein automatisk generert stadfesting på motteke e-post er ikkje tilstrekkeleg. Nabovarsel til kommunen kan alternativt sendast pr post (rekommandert) eller leverast til innbyggjarservice på anten kommunehuset på Frekhaug eller i Knarvik senter.
2. I høve til søknad om dispensasjon frå byggegrense og bygging nærmare enn 4-meters avstand til nabogrense (omsøkte avstand 2,9 m), anbefala vi at dykk innhente samtykke frå nabo for å styrka søknaden om dispensasjon.
3. Det kommunale VA-anlegget (vant og avlaup) er etablert i vegen forbi eigedommen. Frå innsendt situasjonskart kan det sjå ut som tiltaket ligg nærmare eksisterande VA-anlegg enn 4 meter. Om det syner seg at tiltaket ligg nærmare enn 4 meter frå eksisterande VA-anlegg, er det naudsynt med ein dispensasjon frå VA-avdelinga for tiltaket.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 16.11.2021.

Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Grønfjellet. Del av g.nr. 108 B.nr. 22 og 64 er definert som bustad. Gjeldande reguleringsplan skal supplerast av kommunedelplan for Lindås der reguleringsplanen ikkje har eigen føresegn om teamet.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot veg og plan- og bygningslova § 29-4.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra Byggegrense mot vei angitt i reguleringsplan for Grønfjellet. Byggegrense er vist 5 meter fra veg kant. Tilbygget ønskes plassert i forlengelse av eksisterende bolig og på eksisterende terrasse, som ligger 2 meter høyere enn veien, innenfor allerede etablert terrengmur. Tiltaket vil derfor ikke endre dagens situasjon vesentlig og det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrensen oppveier eventuelle ulemper.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå regional mynde. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren 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 14.08.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,9 meter. Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4. Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense mot veg.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 4,9 meter. Alver kommune v/samferdsel, veg-, vatn- og avløp har i svar til intern høyring i brev 02.02.2021 komme med fylgjande uttale;

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning kan ikkje sjå at det er noko som tilseier at ein ikkje kan gje dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg for tilbygg. Det er i søknad opplyst om at avstand mellom veggliv og kant kommunal veg er 4,9 meter. Avstand mellom veg midt og veggliv er målt til å være ca. 6,7 meter. Næraste del av tiltak (takutstikk) og midt veg vil da være ca. 6 meter.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning vil gje dispensasjon frå byggegrense mot regulert kommunal veg på følgjande vilkår:

- 1. Minste avstand mellom tilbygg (takutstikk) og midt regulert kommunal veg skal være minimum 6,0 meter.*
- 2. Alver kommune frå seier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak som vert plassert innanfor byggegrense mot veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg (veg, vatn og avløp) oppstår skade på tilbygget, er dette kommunen uvedkomande. Eigar av tilbygg skal sjølv sørgje for og påkoste utbetring av eventuelle skader.*

Det er i søknaden oppgitt at avkørsel ligg på +100,1. Mønehøgde på tilbygget er + 106,9 og eksisterande bygg er plassert på + 110,1. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 103.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser tilbygget, avstand til nabogrense, andre bygg, VA-anlegg og køyreveg.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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

Tiltakshavar 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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Det ligg føre positiv uttale frå samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning til plasseringa.

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

Plassering

Ved dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg, er allereie avviket i høve til plan og bygningslova § 29-4 vurdert.

Avdeling for samferdsel, veg-, vatn- og avløp har i sin tilbakemelding gjeve tilbakemelding om at Alver kommune frå seier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak som vert plassert innanfor byggegrense mot veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg (veg, vatn og avløp) oppstår skade på tilbygget, er dette kommunen uvedkomande. Eigar av tilbygg skal sjølv sørge for og påkoste utbetring av eventuelle skader.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden med.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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 kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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.

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.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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.

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

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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/15411

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Are Frøysland Grande
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg 3 A101 Utsnitt situasjonskart med rørledning
D1 A100 Situasjonsplan
D2 A200 Terrengsnitt
E3 A301 Plan, 1. etg
E4 A310 Snitt, tilbygg

Vedlegg:
E5 A320 Fasader

Mottakarar:
Jarle Johannessen

Grønfjellia 53 5955

LINDÅS