



Erlend Bratholmen
Svindalsvegen 32
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2018 - 21/33756

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
19.05.2021

Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 24/50 Fammestad

Administrativt vedtak: **Saknr: 589/21**
Tiltakshavar: Erlend Bratholmen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå byggegrensa mot veg i reguleringsplan for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt løyve til oppføring av garasje på følgjande vilkår:

- **Tiltaket skal plasserast med takutstikk minimum 2.6 m frå tomtegrensa mot kommunevegen, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Saka gjeld

søknad om oppføring av garasje med (BRA) opplyst til å vere 46,8 m² og bygd areal (BYA) 49,6m². Utnyttingsgrad er opplyst til å bli 5,44 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regel om takform i reguleringsplanen , dispensasjon frå byggegrensa mot kommuneveg 1037 Svindalsvegen, og løyve til oppføring av garasje. Eldre uthus på tomta skal rivast.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som reguleringsplanen for Kløve bustadfelt med planid 1263-21031975, er definert som bustad.

Reguleringsplanen viser 6 m vegbreidde og byggegrense 9 m frå regulert vegkant

Dispensasjon

Byggesak behandler dispensasjon i regulert område, etter uttale frå Samferdsel – veg.

Det er søkt om plassering av garasje 7 m frå vegmidte. Det er ikkje så lett å definera regulert vegkant ut frå kartverket.

Vi søker herved om dispensasjon fra byggegrensa mot kommuneveg 1037 Svindalsvegen.

Plasseringen av garasjen passer best slik terrenget er idag. Vi ønsker at det er god plass mellom hus og garasje når vi har muligheten til det.

Tiltakshavar har også opplyst om at det er planar om å søka om bygging av ein bustad til på den store tomta.

Tiltaket kommer i konflikt med føresegn 2.2.1 i reguleringsplan «Kløve bustadfelt, del av gnr.24 bnr1 (plan-id: 1263-21031975)

Reguleringsplanen sier at bygningene skal ha mønetak eller valmtak med takvinkel på 20-25 grader, mens garasjen som blir søkt om er 36 grader.

Vi ønsker at garasjen har takvinkel på 36 grader da det vil fremstå med et mer harmonisk uttrykk fordi det vil passe bedre til huset som står på tomten i dag.

Vi har sendt nabovarsel uten at vi har fått kommentarer i retur.

Det vert elles vist til søknad mottatt 15.02.2021 , og komplettert 29.03.2021.

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 26.03.2021: Søknad om dispensasjon frå byggegrense i plan. Dispensasjonssøknaden vart mottatt i e-post 29.03.2021, og frist for saksbehandling etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne datoen.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen si vegavdeling uttalar i e-post 18.05.2021

Vegavdelinga har i uttale tidlegare peikt på at garasje ligg nært veg, og stilt seg negativ til etablering av tiltaket. Underteikna har i dag, saman med Irene Wilhelmsen, diskutert saka. Då det per i dag ikkje ligg føre planar for auka vegbreidd, aksepterer vi at tiltaket vert bygd som skissert. Minste avstand frå grense til kommunal veg vert då 2,6m (takutstikk). Dette vil truleg være nok til at ein i framtida kan utvide med fortau langs vegen om naudsynt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist på situasjonsplan mottatt 21.12.2020.
På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,5 meter.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg,

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.

Tekniske krav til byggverk

Garasjen skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

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 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.

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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsyna bak byggegrense mot veg i plan er trafikktryggleik og mogeleg utviding/omlegging av veg. Kommunen kan ikkje sjå at desse omsyna vert sett vesentleg til sides, jf uttalen frå kommunen si vegavdeling.

Omsyna bak krav til takform og takvinkel er å få ei mest mogeleg einsarta utforming på bygningane i bustadfeltet.

Kommunen er samd med tiltakshavar i at takform på ny garasje bør samsvara med bustadhuset på eigedommen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot kommuneveg og regel om takform i plan er oppfylt.

Plassering

Tiltaket skal plasserast med takutstikk minimum 2.6 m frå tomtegrensa mot kommunevegen.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn 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 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 kan du søka om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- 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 sine fristar for behandling 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 skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved behandling av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved behandling av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er behandla 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 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.: 21/2018

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Erlend Bratholmen	Svindalsvegen 32	5913	EIKANGERVÅG
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER

Mottakarar:

Erlend Bratholmen	Svindalsvegen 32	5913	EIKANGERVÅG
-------------------	------------------	------	-------------