



Marianne Dørum Gangås
Naustdalslia 17
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3171 - 21/62785

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
21.09.2021

Dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg for oppføring av drivhus/hagestove - gbnr 196/156 Midtgård

Administrativt vedtak: Saknr: 977/21
Tiltakshavar: Matianne og Kjell Arne Gangås
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av drivhus/hagestove slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

- Minste avstand til nabogrense mot veg skal vera 2,5 meter.

Grunngjeving går fram av saksutgreininga.

Dette vedtaket gjeld berre forholdet til den regulerte byggegrensa langs veg. Det er tiltakshavar sitt ansvar at tiltaket vert oppført i samsvar med andre føresegner i reguleringsplanen og relevante lover og forskrifter.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg for oppføring av kombinert drivhus/hagestove på eigedomen gbnr 196/156. Bygget har ein storleik på 3,5 x 4,0 meter.

Det vert elles vist til søknad mottatt 07.04.2021 og supplerande dokumentasjon mottatt 23.06.2021.

Sakshandsamingsfrist

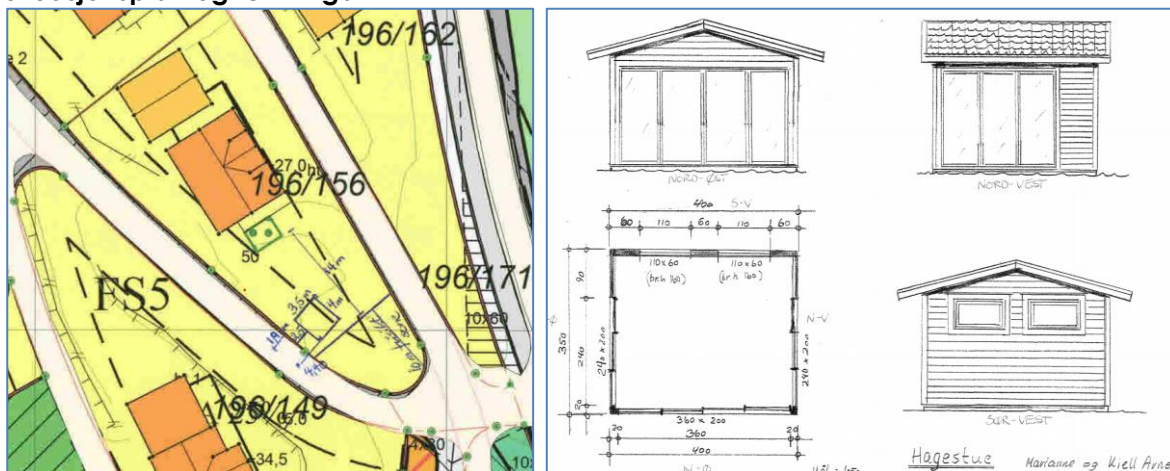
Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 19.06.2021:

1. Grunnlagt dispensasjonssøknad

2. Oppdatert og målsett kart
3. Varsel til vegeigar
4. Avklaring av tiltaket i forhold til kommunalt ledningsnett.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søker mottatt 23.06.2021. Søknaden var komplett og klar for handsaming 23.06.2022, og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Situasjonsplan og teikningar



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Midtgård – Leknes gbnr 196 bnr 4, planid. 1263-15122005, er sett av til frittstående småhusbebyggelse, FS7. Utnyttingsgrada er gitt til 25 % BYA.

Det går fram av føresegn 4.5 i kommunedelplanen for Lindås 2019-2031, planid 1263-201805, at reguleringsplanen gjeld med supplering/ending av kommunedelplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.

Dispensasjon

Tiltaket er plassert i strid med regulert byggegrense mot veg og krev dispensasjon. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Tiltaket blir ikke vesentlig skadelidende fordi:

- Ingen av disse hensynene er vesentlig tilsidesatt.
- Tiltaket vil ikke medføre store ulemper for naboene rundt da tiltaket er lite og underordnet den øvrige bebyggelsen i området.
- Tiltaket vil ikke berører parkering og uteoppholdsareal. Parkering skjer i egen garasje på et annet sted på tomten.
- Tiltaket kommer ikke i konflikt med brøyting og vedlikehold av veien.
- Tiltaket her inneholder ingen rom for varig opphold som kan sjeneres av trafikkstøy, el. Frå veien.
- Tiltaket kommer ikke i konflikt med vedlikehold av ledningsnettet. Tiltaket er plassert slik at det sikrer grunn til grøft og vedlikehold av ledningsnett og at nytt tiltak ikke påvirker/endrer dette.
- Det er ett nivåforskjell ned fra der tiltaket er søkt om rett på nedsiden av tiltak. Det vil dermed ikke bli konflikt for fri sikt sonen ved veikrysset mellom privat vei og kommunal vei.

Merknad: Ser man på Gbnr. 196/162 er det også blitt gitt dispensasjon for bygglinje på garasjebygg. Dette både til kommunal vei samt fylkesvei på nedsiden av eiendommen. Tiltak vi har søkt om grenser mot en privat vei som er mindre trafikkert enn kommunal vei/Fylkesvei samt at tiltaket ikke gir noe hindring for siktsonen.

Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene fordi:

- Dispensasjonen sikrer et stort og godt uteareal for et område på tomten som ligger på enden av tomteutnyttelsen.
- Tiltaket ligger i KPA som boligbebyggelse.
- Området stort sett er fullt ut opparbeidet og privatisert vil dispensasjonen ikke medføre ytterligere forringelse av naturvern eller biologisk mangfold.
- Tiltaket vil ikke komme i konflikt med boligformålet da bruken av tilbygget ikke medfører ulemper for boligbebyggelsen rundt.
- Det er ikke mottatt merknader fra naboer i samsvar med plan og bygningsloven.»

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 Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning har i brev datert 23.07.2021 godkjend plasseringa av drivhus/hagestove etter kommunen sitt sanitærreglement.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.06.2021.

Avstand til offentlig veg er opplyst til å vera 4,4 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket medfører inga endring av eksisterande situasjon. Bygget skal ikkje ha innlagt vatn eller avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Tiltaket medfører inga endring av eksisterande situasjon.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra.

Byggegrensa mot veg skal ivareta omsynet til drift og vedlikehald av vegen, siktforhold og behovet for areal ved eventuell utviding av vegen.

Omsøkte tiltak gjeld oppføring av eit mindre bygg på under 15 m² i strid med byggegrensa langs veg. Avstand til nabogrensa er oppgitt til 2,5 meter og til midt veg til 4,4 meter

Det er kommunen si vurdering at det omsøkte tiltaket ikkje vil setja omsynet bak byggegrensa vesentleg til side. Kommunen viser til tiltakshavar sin søknad og vurderer at verken drift og vedlikehald av vegen eller siktforhold vert råka ved plassering av drivhus/hagestove slik det er søkt om.

Reguleringsplanen opnar for at garasjar kan førast opp innanfor byggegrensa dersom avstand til veg er minst 2 meter. Det er vår vurdering at oppføring av drivhus/hagestove må kunne vurderast på same måte når tiltaket ikkje kjem i konflikt med dei omsyn byggegrensa skal ivareta. Det er vidare lagt vekt på at kommunen si avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning har vurdert tiltaket opp mot kommunale vass- og avløpsleidningar i grunnen og godkjend at tiltaket kan plasserast med avstand 2,5 meter frå nabogrense, jf. brev datert 23.07.2021.

I vurderinga av fordelar og ulemper har vi særleg lagt vekt på at sikt er oppretthalde og at drift og vedlikehald av vegen ikkje vert påverka av tiltaket. Fordelane ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt.

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 kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Om realisering av tiltaket

Dette vedtaket gjeld berre forholdet til den regulerte byggegrensa langs veg. Kommunen har i sakshandsaminga ikkje tatt stilling til om tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen elles, eller om tiltaket krev søknad og løyve. Det er tiltakshavar sitt ansvar at tiltaket vert oppført i samsvar med gjeldande plan og relevante lover og forskrifter.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i 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.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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 offentlig 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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/3171

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Teikning

Mottakarar:

Kjell Arne Gangås
Marianne Dørum Gangås

Naustdalslia 17 5915
Naustdalslia 17 5915

HJELMÅS
HJELMÅS