



Sondre Eknes
Elvavegen 63
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4046 - 23/61317

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

Dato:
16.08.2023

Løyve til oppføring av carport - gbnr 323/599 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 813/23
Tiltakshavar: Sondre Eknes
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggjegrænse og utnyttingsgrad for oppføring av carport på gbnr 323/599 slik det er søkt om. Nødvendig sikt i avkøyrsla skal oppretthaldast.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4, vert det gjeve løyve til oppføring av carport på eigedom gbnr 323/599. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 15.05.2023 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.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

SAKSUTGREIING

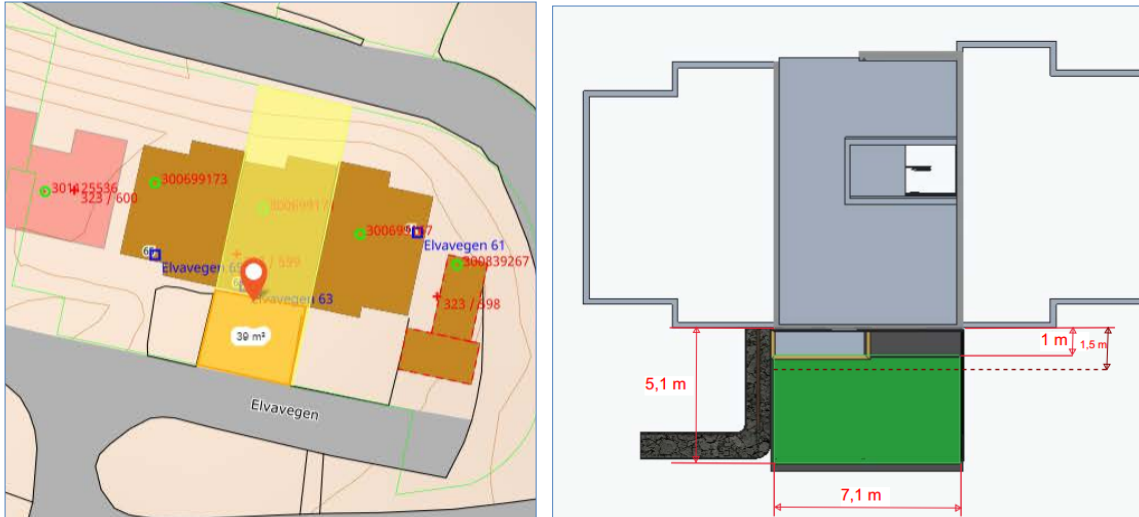
Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av carport med bygd areal opplyst til 29,3 m² på eigedomen gbnr 323/599. Utnyttingsgrad er opplyst til 66,1 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse og utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad mottatt 15.05.2023 og tilleggskdokumentasjon mottatt 31.07.2023.

Situasjonsplan og teikningar



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når han var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 04.07.2023:

1. Oppdaterte naboerklæringar/nabovarsel.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 31.07.2023.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 31.07.2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i Detaljreguleringsplan for Elvaåsen, planid 125620110003, er avsett byggeområde for konsentrerte småhus, f_BK14. Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense og utnyttingsgrad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltaket vil føre til en bolig som i større grad vil være praktisk i bruk til en barnefamilie med behov for oppbevaring av biler, sykler og annet fritidsutstyr. Huset i dag er regulert for å kunne ha oppbevaringsplass for to sykler innendørs, men i realiteten er det ikke plass til dette for en barnefamilie. Tiltaket vil også skjerme adkomst og eiendommen for vær og vind.

Tiltaket vil ikke føre til noe vesentlig endring i utseende, og synligheten vil være minimal. Tiltaket vil følge boligfeltets stil med tilsvarende carporter og garasjer, og dermed gi en mer helhetlig oppfattelse av boligfeltet. Foruten om de praktiske fordelene med tiltaket, vil det også være verdiøkende for boligen.

Tiltaket oppføres på eksisterende nødvendig parkeringsoppstilling, og BYA vil dermed ikke endres fra BYA som allerede er registrert på eiendommen.

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.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla, men det ligg føre erklæring med samtykke frå eigar av tilgrensande naboeigedomar gbnr 323/567, 323/598 og 323/600.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 15.05.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 0 meter.

Eigar av gbnr. 323/567 har i dokument datert 07.07.2023 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gbnr. 323/598 har i dokument datert 08.07.2023 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gbnr. 323/600 har i dokument datert 08.07.2023 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket skal plasserast på eksisterande planert parkeringsplass.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

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.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, eller lova sin føremålsbestemmelse, ikkje verta vesentleg sett til side, og 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 innfor 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 medføre.

Omsynet bak føresegna om utnyttingsgrad er å sikra ei, einsarta utbygging innanfor eit område, nødvendig areal til uteopphald, parkering, samt sikra at krav til brann- og trafikktryggleik kan ivaretakast.

Den regulerte byggegrensa skal i dette tilfellet i hovudsak ivareta omsynet til privat felles veg som går forbi tomten. Byggegrensa skal ivareta omsynet til trafikktryggleik, drift og vedlikehald av vegen, framtidig arealbehov og miljøet langs vegen.

Søknaden gjeld oppføring av carport som tilbygg til eksisterande bustad i rekke. Carporten skal plasserast på arealet som i dag er avsett til parkering, og er plassert med 0 meter til tilgrensande eigedomar i rekka og felles vegareal.

Tiltaket medfører ei utnyttingsgrad på 66,1 % BYA (bygd areal) som er vesentleg større enn 40 % som planen opnar for. Kommunen vurderer likevel at omsynet bak føresegna om utnyttingsgrad ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om.

Kommunen har i vurderinga lagt vekt på at tiltaket gjeld oppføring av carport, som er ein open konstruksjon, og at arealet tilsvarar arealet som er avsett til og vert nytta til parkering i dag. Kravet til parkeringsareal i planen er oppfylt. Utnyttingsgrada vil som følgje av tiltaket vera så å seia uendra, jf. dispensasjon frå utnyttingsgrad gitt i delingsvedtak datert 19.09.2018 i arkivsak 18/2051.

Eigedomen har tilkomst via privat felles køyreveg for dei tre bustadane i rekka. Det er svært avgrensa trafikk på vegarealet og farten er låg. Tiltaket vil ikkje i vesentleg grad endra siktforhold i avkøyrsla i forhold til situasjonen i dag. Det vert likevel sett krav om at nødvendig sikt i avkøyrsla til felles veg må oppretthaldast.

Det er vidare lagt vekt på at tiltaket skal førast opp med tilstrekkeleg branntryggleik slik det går fram av lov og forskrift, samt at kravet til uteopphaldsareal er oppfylt og ikkje vert berørt.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det lagt vekt på at tiltaket vil gje eit overbygd parkeringsareal utan at eksisterande situasjon i vesentleg grad vert endra. Parkeringsdekning, uteopphaldsareal og u-grad vil vera uendra og krav til branntryggleik er oppfylt. Fordelane ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene når det vert sett krav om at nødvendig sikt skal oppretthaldast.

Etter ei konkret og samla vurdering finn ein at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad og byggegrense ligg føre.

Plassering

Det går fram av plan- og bygningslova § 29-4 at *hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som*

minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Det går vidare fram av lova at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrensa mot tilgrensande bustadar i rekka med gbnr 323/598 og 323/600, vist til å vera 0 meter. Det ligg føre er erklæring med samtykke til plasseringa frå eigar av naboiegedomane.

Ved vurdering av om omsøkt tiltak kan plasserast slik det er søkt om må omsyna bak lova vurderast. Relevante forhold er brann, sol, lys og utsyn.

Kommunen vurderer at omsøkt plassering av tiltak ikkje vil gje negative verknadar verken i forhold til brann, sol eller lysforhold. Søknaden gjeld tilbygg på ein av tre samanbygde bustadar i rekkje. Tiltaket er ein open konstruksjon og vil i mindre grad påverka sol og lysforhold på naboiegedomane. Det er vidare lagt vekt på at naboane har gitt samtykke og at tiltaket skal førast opp i samsvar med gjeldande branntekniske krav. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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.

Privatrettslege tilhøve

Nødvendige privatrettslege forhold synast sikra, jf. pbl. § 21-6.

Nabovarsel

Det vert vurdert at nabovarsel ikkje er nødvendig då det ligg føre erklæring med samtykke til plassering av omsøkt carport frå alle naboar.

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.

GENERELL INFORMASJON

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.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Alle eigedomar skal ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar skal ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- 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 byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.

- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsnering etter TEK § 9-7.
- 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 kommunen 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 offentlig 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 høvet 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.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 23/4046

Med vennleg helsing

Alver kommune

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart med mål
Fasadetegning Carport
Plantegning
Snittegning

Mottakarar:

Sondre Eknes

Elvavegen 63 5918

FREKHAUG