



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Steinar Atle Brakstad
Vestbygdvegen 12
5919 Frekhaug

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3886 - 23/71365

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

Dato:
19.09.2023

Dispensasjon og løyve til oppføring av carport - gbnr 309/111 Hjertås

Administrativt vedtak:	Saknr: 946/23
Tiltakshavar:	Steinar Atle Brakstad
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad fastsett i kommunedelplanen for Meland for oppføring av carport slik det er søkt om.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplan).

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4, vert det gjeve løyve til oppføring av carport på eigedom gbnr 309/111. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 21.06.2023, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
- 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 takoverbygg/carport som tilbygg til rekkehus på gbnr 309/111. Tilbygget/carporten har eit bygd areal på 20,5 m². Utnyttingsgrada etter gjennomført tiltak vil vera ca. 37 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot kommunal veg og utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 11.05.2023 og tilleggskdokumentasjon mottatt 21.06.2023 og 10.08.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.08.2023 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 uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er definert som byggjeområde for bustadar.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % bygd areal (BYA) og 400 m² bruksareal (BRA).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå utnyttingsgrada. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Viser til søknad ang oppføring av Carport som 20.6 er endra til Takoverbygg. Dette p.g.a. parkering. Eit takoverbygg vil ikkje endra nåverande parkeringsareal. Utnyttingsgraden vil derimot komma over 30%.

Søker hermed om dispensasjon frå utnyttingsgraden.

Då me overtok eigendommen i des. 2021 var det sett opp ein støypt-mur 0.6m frå nabogrensa med lengde 6.3m. Dette er tvers over inngang til inne-bod. Det er på denne plassen, mellom dør og mur eg ønskjer å sette tak over, slik at bosspann sykklar, utdel til varmepumpe og div. småsaker kan stå tørre og skjerma.

Håper de ser positivt på søknaden, og at det nå er sendt inn tilstrekkelige opplysninger og underskrifter for å få sett opp takoverbygget.

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 nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo. Seksjonssameigarane har gitt samtykke til tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 21.06.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 0,6 meter.

Eigar av gbnr. 309/114 har i dokument datert 10.08.2023 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 0,6 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vera 14,8 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 04.08.2023 i sak 23/5587 gjeve dispensasjon frå byggjegrrensa mot kommunal veg.

Tiltaket skal plasserast på planert nivå i tråd med eksisterande bygg. Største høgd er oppgitt til 3,3 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Omsøkt tiltak medfører inga endring av godkjend løysing for vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Ved behandling av søknaden kan det sjå ut som parkering og avkøyrsløse ikkje er etablert i samsvar med gitt løyve. Kommunen har ved behandlinga berre tatt stilling til omsøkt tiltak. Det er vurdert at parkering let seg gjennomføra.

Dette løyvet medfører inga endring av godkjend løysing.

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 byggteknisk 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.

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

Søknaden gjeld oppføring av carport som tilbygg til eksisterande bustad i rekke. Carporten skal førast opp på eksisterande mur. Avstand til nabogrense er opplyst til 0,6 meter. Tiltaket medfører ei utnyttingsgrad på ca. 37 % BYA.

Kommunen vurderer at omsynet bak føreseigna om utnyttingsgrad ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om. Det er i vurderinga lagt vekt på at tiltaket gjeld oppføring av carport/tilbygg som skal førast opp på allereie etablert mur. Auken i utnyttingsgrad i forhold til eksisterande situasjon er liten. Carport vil kunne erstatta eksisterande parkeringsplass på bakken. Krav til parkeringsdekning er vurdert oppfylt og uteopphaldsareal vert ikkje 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 i hovudsak vera uendra og krav til branntryggleik vil verta oppfylt ved etablering av tiltaket i tråd med gjeldande tekniske krav. Fordelane ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene.

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

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 vist til å vera 0,6 meter og minste avstand til bygg på naboeigedomen opplyst til å vera 7 meter. Det ligg føre erklæring med samtykke til plasseringa frå eigar av naboeigedomen.

Ved vurdering av om tiltaket 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. Tilbygget er lite og omsøkt plassering vil i mindre grad påverka sol og lysforhold på naboeigedomane. 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 kvaliteter

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, 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.

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 at tiltaket ikkje vil koma 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 byggtেকnisk 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 miljøsanering 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 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.

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.: 23/3886

Med vennleg helsing
Alver kommune

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Matrikkelkart
Bileter
Teikningar

Mottakarar:

Steinar Atle Brakstad

Vestbygdvegen 5919
12

Frækhaug