



Hege Thunes Agdal  
Stallane 27a  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/5636 - 23/72524

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
18.09.2023

## Dispensasjon frå byggegrense og løyve til etablering av garasje - gbnr 188/191 Gjervik ytre

**Administrativt vedtak:**      **Saknr: 976/23**  
**Tiltakshavar:**              Øystein Agdal  
**Søknadstype:**                Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense fastsett i reguleringsplan Stallane felt D/planid 1263-18061965 for etablering av garasje i form av tilbygg til vertikaldelt tomannsbustad på eigedom gbnr 188/191. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår etter uttale frå avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp:

1. Plassering slik som synt på situasjonsplan datert 28.03.2023,
2. Siktsonen i lovverket vert ivareteke (Håndbok N100)

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a jf § 20-4 vert det gjeve løyve til etablering av garasjetilbygg til vertikaldelt tomannsbustad på eigedom gbnr 188/199. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.03.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

## SAKSUTGREIING

### Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av garasje i form av tilbygg til bustad på eigedom gbnr 188/191 seksjonsnr. 1 Stallane 27 A. Planlagd garasjetilbygg er i heilskap plassert i strid med regulert byggegrense. Minste avstand til eigedomsgrense kommunalveg er opplyst til 0,5. Minste avstand til senter kommunal veg er opplyst til 4,4 meter.

Tiltaket er nabovarsla, det ligg ikkje føre merknadar til varsla tiltak.

Planlagt garasjetilbygg er opplyst å ha eit samla bruksareal (BRA) på 32,4 m<sup>2</sup>. Grad av utnytting for eigedomen etter gjennomført tiltak er i søknad opplyst til 26,8 % BYA.

Tiltaket krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå regulert byggegrense.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.07.2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Stallane Felt D/planid.: 1263-18061965. Planen manglar grad av utnytting og bestemmelsar om minste uteopphaldsareal, og vert supplert av kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen (KDP) innan desse områda, jf. KDP pkt 4.5.

Reguleringsplanen har bestemmelse om 5 meters avstand til nabogrense jf. føresegna § 1, 2. avsnitt, slik vi forstår ordlyden gjeld 5 meters byggegrense der det ikkje ligg regulert byggegrense i plankartet.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

#### Begrunnelse

*Formålet med byggegrense mot vei er og ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.*

*Veien Stallane er om lag 5 meter bredde på langs med sør-siden av aktuell eiendom. Iht håndbok N100 veg- og gateutforming fa statens vegvesen punkt B.4.1 er nødvendig bredde på gate med 1 kjørefelt 4m. Punkt B.2 beskriver at i boligater med lav trafikk kan gående benytte kjørebane. Det vil si at med bredden på veien i området, vil det slik vi ser det ikke være behov for ytterligere areal Det vil stå igjen om lag 1,5 meter fra bygning til veibane. Dette vil være tilstrekkelig plass for vedlikehold.*

*Trafiksikkerheten er et godt argument som taler imot dispensasjon. Dette har vært i fokus under planlegging. På vedlagte situasjonsplan vises siktzone i krysset. Her vises det at sikkerheten er godt ivaretatt og tiltaket vil ikke være til hinder for dette*

*I søknad om oppføring av tomannsbolig i 2013 var det illustrert framtidig plassering av felles garasje i nord-øst-hjørne av eiendommen. Avkjørsel til eiendommen kommer inn*

*midt på boligen. Dette gjør at det er naturlig for begge parter og parkere på hver sin side. Om det etableres garasje som illustrert på situasjonsplan fra 2013 vil det føre til ulempe og sjenanse for eiere av seksjon 2 Stallane 27B. Ved etablering av garasje som omsøkt vil tunet og bruken av dette fungere på samme måte det gjør i dag. Vi viser også til tilsvarende bygninger i umiddelbar nærhet slik vi ser det vil en dispensasjon fra byggegrense ikke ha negative konsekvenser.»*

For søknad i heilskap vert det vist til dokument i saka

### **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.

Det er henta inn slik uttale frå avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp den 28.09.2023:

*«Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til forespørsel om uttale på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg for etablering av ny garasje.*

*Vi finner det forsvarlig at det blir gitt dispensasjon fra byggegrense mot veg for oppføring av garasje så lenge garasjen blir opparbeidet etter den gitte situasjonsplanen og holder seg innenfor siktsonen gitt i lovverket (Håndbok N100).*

*Dersom det oppstår skade på garasjen, som følge av garasjen sin plassering i forhold til veg, vil dette være kommunen uvedkommende.»*

For uttale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

### **Nabovarsel**

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.03.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0,5 meter mot gbnr 188/116 (Alver kommune).

Garasje vert ført opp i form av tilbygg til eksisterande tomannsbustad, garasjen er underordna eksisterande bygg. Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg, og det ligg føre positiv uttale frå avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp. Avstand til senterline offentleg veg er opplyst å vere 4,4 meter..

### **Tilkomst, avkjørsle, parkering, vatn og avløp (VA)**

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser plassering av bustad, avkjørsle og frisisiktsone. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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).

### **Avfallsplan**

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **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 søkjar si vurdering og at det ligg føre positiv uttale frå avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg for etablering av garasje i form av tilbygg til vertikaldelt tomannsbustadd.

### **Plassering**

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**

Det ligg føre avtale med andre halvdel av vertikaldelt tomannsbustad. Vedtak etter plan- og bygningslova er ikkje avgjerd av privatrettslege tilhøve [f. pbl. § 21-6]

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 byggtknisk 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 klagt 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.: 23/5636**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Eilin Houlison Molvik  
Rådgjevar

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Villanger & Sønner As	KNARVIK	5914	ISDALSTØ
-----------------------	---------	------	----------

**Mottakarar:**

Hege Thunes Agdal	Stallane 27a	5914	ISDALSTØ
Øystein Agdal	Stallane 27a	5914	ISDALSTØ