



ALVER
KOMMUNE

Miljø og tilsyn

Trond Vetås
SÆBØVEGEN 260
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2556 - 22/28367

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@alver.kommune.no

Dato:
20.04.2022

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 488/93 Sæbø ytre

Administrativt vedtak:	Saknr: 418/22
Tiltakshavar:	Trond Vetås
Ansvarleg søker:	Villanger & Sønner AS
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense sett i reguleringsplan for Sæbø – Sæbøtunet reguleringsendring planid. 12602011000600.

Det vert gjeve løyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.02.2022 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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk. [ved mindre tiltak (tilbygg og påbygg), garasje mv kan dette punktet vurderast fjerna]

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bebygd areal (BYA) vist i planteikning til å vere 47.1 m². Planteikning viser at bruksareal (BRA) er 41,5 m².

Utnyttingsgrad er opplyst til 19,02 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse sett i reguleringsplan for Sæbø – Sæbøtunet reguleringsendring planid. 12602011000600.

Det vert elles vist til søknad mottaken 17.03.22.

Sakshandsamingsfrist

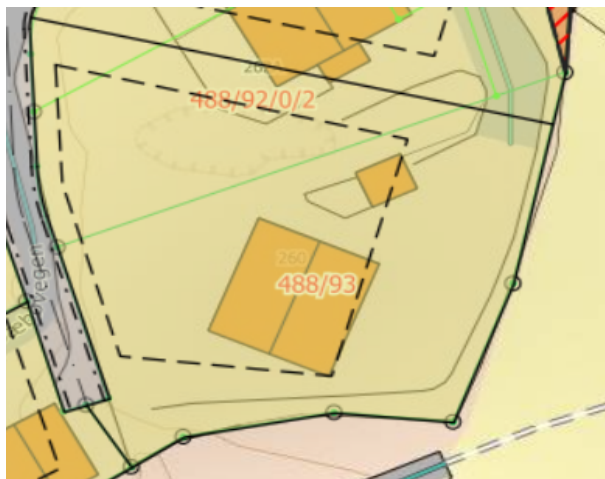
Søknaden var komplett og klar for handsaming den 17.03.22 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

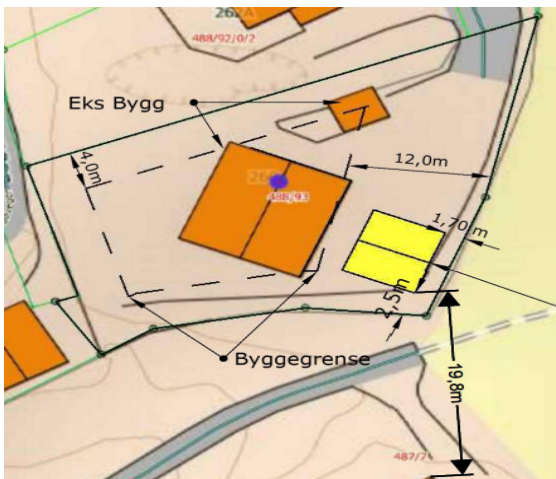
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen Sæbø – Sæbøtunet reguleringsendring planid. 12602011000600 har reguleringsformål for einebustader .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Kartutsnitt reguleringsplan:



Situasjonsplan:



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan for Sæbøtunet, Sæbø – Sæbøtunet reguleringsendring planid. 12602011000600.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*«Hensynet bak byggegrenser er for å holde avstand mellom bygninger, veier etc...
Byggegrense mot øst er målt til 12 meter fra eiendomsgrense.*

Reguleringsplankart viser tilkomstvei til eiendommen i fra vest. Med en slik tilkomst ville en kunne etablert garasje på denne siden av eiendommen og holdt både garasje og bolig innenfor regulert byggegrense mot øst.

Faktisk plassering av tilkomstvei viser på vedlagte situasjonsplan. denne veien er etablert slik at avkjørsel fra tomten er i nord/vest hjørne

Når eiendom og boligen ble planlagt og omsøkt i 2016 ble den naturlige framtidsplan og plassere garasje på samme side av eiendom som tilkomsten var Dette ble stipulert i situasjonsplan den gang.

Planlagt garasje er plassert 2 meter fra eiendomsgrense.

Vi mener at det ikke finnes andre fornuftige plasseringer av garasjen. Plassering

vil ikke virke skjemmende og heller ikke ta solforhold eller utsikt fra omkringliggende eiendommer avstander til nærmeste nabo bygg er 19,8 meter.

I bestemmelser i reguleringsplan § 3.2 står det beskrevet at uthus med areal 4x7 meter kan settes opp utenfor byggegrense planlagt garasje er målsatt til 6,5mx7m. Dette mener vi ikke fører til noe større ulempe enn tiltak som beskrevet i bestemmelser.

Garasje er planlagt med 22 grader saltak med møneretning øst/vest. Etablert bolig er plassert med møne retning nord sør og har takvinkel med 37 Grader ved å plassere garasje i 90 grader med bolig vil det ikke oppleves like godt at garasjen har annen takvinkel om garasje skulle etableres med 37 grader takvinkel ville bygget blitt noe mere ruvende og skjemmende for omkringliggende eiendommer planlagt plassering garasje vil sikre snuplass på egen eiendom og uteoppholdsareal.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i denne saken vil tilsidesette hensynet bak regulerte byggegrense.»

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.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.02.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1.7 meter.

Nabosamtykke

Det ligg føre avstandserklæring/nabosamtykke datert 28.02.2022 mellom eigar av gbnr. 488/7 og eigar av 488/93 for oppføring av garasje i ein minste avstand på 1.7 meter frå nabogrense.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket medfører ingen endring i tilhøva knytt til vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er gjennom reguleringsplan sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Tiltaket medfører ingen endring i tilhøva til veg, avkøyrsløp og parkering.

Terrenghandsaming

Det er ikkje søkt om terrengendringar. Det vert lagt til grunn at oppføring av garasje ikkje medfører vesentlege terrenginngrep.

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 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsøkte tiltak gjeld oppføring av eit mindre tiltak i form av garasje. Garasjen har ein storleik på 41,5 m² BRA og 47,1 m² BYA. Tiltaket er under 50 ² og fell inn under uner reglane i Plan- og bygningslova § 29-4 jf. SAK § 3-1.

Det er søkt dispensasjon frå byggegrense sett i reguleringsplan for Sæbø – Sæbøtunet reguleringsendring planid. 12602011000600.

Formål med byggjegenre i reguleringsplan er i stor grad samanfallande med krava sett i pbl. § 29-4 og skal ivareta omsyna til mellom anna brannvern og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og ei viss avstand mellom nabobygg. Omsyna til terreng- og tilpassing av bygningskroppen er også understreka som viktige.

Tiltakshavar og ansvarleg søker har lagt fram plan- og fasadeskisse som viser at garasjen er godt tilpassa og integrert i høve til eksisterande bustad. Situasjonsplanen viser at omgjevnadene vil få eit godt visuelt inntrykk ved oppføring av garasje som omsøkt.

Garasje vert trekt omlag like langt bak på tomten som bustaden og vil ikkje verke ruvande eller ta utsikt eller soltilhøve frå naboar. Eigedomen ligg i utkant av det regulerte området og grensar opp til LNF-område i sør. Nabo/grunneigar av tilgrensande eigedom i sør har gjeve erklæring/nabosamtykke til at tiltak kan plasserast nærare enn 4 meter frå nabogrense.

Slik garasjen er søkt plassert vil vere naturleg i høve til dagens tilkomst til eigedomen, og denne plasseringa vil sikre eigedomen eit uteopphaldsareal med gode kvalitetar på motsett side av bustaden.

Administrasjonen viser til grunngjevinga for dispensasjonssøknaden og tiltrer denne. Vi kan ikkje sjå at omsynet bak byggegrensa vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til omsøkte tiltak.

Det er elles administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrense sett i reguleringsplanen er klart større enn ulempene.

I vurderinga er det lagt særleg vekt på at tiltaket ikkje råkar naboar eller omgjevnadar i noko grad. Totalt sett vil eigedomen framstå med eit godt visuelt inntrykk etter at bustad og garasje vert ført opp slik det er vist i situasjonsplanen.

Alle regulerte tomatar i bustadfeltet Sæbøtunet er bebygd og det vil ikkje verte ført opp nye bustadar her. Administrasjonen legg vekt på at dette tiltaket er i utkanten av feltet og det vil ikkje ha noko negativ påverknad på det etablerte bustadfeltet Sæbøtunet eller nabo i LNF-området mot sør.

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

Plassering

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

Det ligg føre avstandserklæring/nabosamtykke datert 28.02.2022 mellom eigar av gbnr. 488/7 og eigar av 488/93 for oppføring av garasje i ein minste avstand på 1.7 meter frå nabogrense.

Nabomerknad

Det ligg ikkje føre nabomerknader i saka.

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.

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.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslas i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må 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 byggt teknisk 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 delegerert 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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: **22/2556**

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hogne Askeland
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Villanger & Sønner AS

KNARVIK

5914

ISDALSTØ

Mottakarar:

Trond Vetås

SÆBØVEGEN 260 5938

SÆBØVÅGEN