



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Hammar-Kameratane AS
Hella 60
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/7635 - 20/33146

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:
09.06.2020

Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 425/81
Haugland

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 570/20

Tiltakshavar:

Erlend Rikstad

Ansvarleg søker:

Hammar-Kameratane AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 10 i reguleringsplan for Bøvågen for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av garasje og terrenginngrep på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.03.2020 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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 47 m² og bygd areal (BYA) ca. 49,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20 % BYA. Det er også søkt om terrengtilpassing, ved å fjerne ein knaus. Denne er syna med bileter og på innsendte teikningar.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn 10 i reguleringsplan for Bøvågen der maks tillate grunnflate på garasje er satt til 40 m².

Det vert elles vist til søknad mottaken 25.03.2020 og supplert 01.04.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bøvågen med plan-id 12601973000200 er definert som bustadområde.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan føresegn 10.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltakshavarar ynskjer å føre opp ein frittstående garasje på 49,6m² BYA iht. situasjonsplan. Det må såleis søkjast dispensasjon frå §10 i reguleringsplanen.

Reguleringsplan for Bøvågen er laga på 70 talet.

Sidan den gang har behovet for garasje og oppbevaring endra seg og 40m² er i underkant av det som er naudsynt areal for 2 bilar, brøyteutstyr, sportsareal mm.

I kommuneplanen for Radøy 2011-2023 § 3.1.1 (område for bustadbygging) er det opna for garasjar opp til 50m² BYA/BRA.

Dispensasjonsramma er innanfor det som er satt som grense i kommuneplanen.

Arealet vil harmonere meir med dagens behov, uavhengig av kven som i framtida nyttar garasjen. Å gje dispensasjon vil føre til mindre sjanse for tilbygg til garasjen i seinare tid, noko som i mange tilfelle er arkitektonisk og byggteknisk uheldig.

Ein vil og enklare kunne ha eit ryddig tun, noko som er positivt for omgjevnadane.

Meiner med det att fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå Alver kommune ved avdeling for Eigedomshandling ved brev av 27.03.2020:

Alver kommune som grunneigar vil gjere merksam på følgjande:

- Ei eventuell mindre utviding av snuplass må avtalast særskilt med Avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp.
- Vi ser frå våre kartdata at det ligg kommunale VA-leidningar i grunnen nær tiltaket.
- Tiltaket krev løyve/dispensasjon frå byggegrense frå kommunal veg

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev motteke her den 01.04.2020. Ansvarleg sækjar opplyser at:

Viser til vedlagt merknad til nabovarsel datert 27.03.2020.

Varsel vart sendt per e-post, det vart gitt kvittering for mottak den 10.03.2020.

Frist for merknad var såleis 24.03.

Vel likevel å kommentere punkta:

- Ei eventuell mindre utviding av snuplass må avtalast særskilt med Avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp.

Dette har eg kommentert i følgjebrev til søknad om tiltak;

Tiltaket omfattar og mindre tiltak på naboeigedom, dersom dette er ok for dykk som eigar.

Det er ikkje søkt om, eller diskutert dette med dykk, men det vart diskutert med Radøy før samanslåinga, der ein var einig i att dette var ein vinn-vinn situasjon.

Her vert det ein del stein til overs ved terrenginngrep, som tiltakshavar då slepp å kjøre vekk.

Snuplassen drar nytta av å bli litt utvida og fint avslutta ned mot eigedom 425/81.

Vonar det og er ok for dykkar del.

Valgte å ikkje sende inn førespurnad om dette først, sidan det var enklare å forklare tiltaket via søknad.

Tiltaket er heller ikkje avhengig av å nytte arealet ved snuplass, det er som sagt berre ein fordel for begge partar.

Det vert og ein finare avslutning med skråareal mot parkeringsplass enn ei skjæring.

Dersom de krev signatur på eige skjema for søknad om tiltak på andre sin eigedom, ordnar eg dette med rett avdeling, men treng i desse samanslåingstider å bli peika i rett retning.

Har sendt førespurnad via postmottak til avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp i dag (01.04).

- Vi ser frå våre kartdata at det ligg kommunale VA-leidningar i grunnen nær tiltaket.

Dette har eg og kommentert i følgjebrev;

I blankett 5175 har eg kryssa nei på; «kan vann og avløpsleidningar være i konflikt med tiltaket?»

Til informasjon går det vassleidning i nærleiken men denne vert tatt omsyn til og er ikkje i konflikt.

Eg valgte å ikkje utdjupe dette, men:

Det blir ikkje sprenging nærare enn 6m frå hovudvassleidning, arbeid nærare vert evt. ved meisling.

Sprenging vil starte lengst vekk frå vassleidning.

Røyr som ikkje går ved hovudveg er eit «elvestad» røyr, altså eit synleg røyr med varmekabel.

Difor har ein full kontroll på att dette ikkje kjem i konflikt med tiltaket.

VA er såleis godt ivareteke.

- Tiltaket krev løyve/dispensasjon frå byggegrense frå kommunal veg.

Dette kan eg ikkje heilt forstå.

I føresegner til reguleringsplan for Bøvågen under §9 står det:

Eller kan garasjer for inntil 2 bilar plasserast mot nabogrense, men innanfor regulerte byggjøgrense. Ingen del av bygningen må stikka stikka utover nabogrense.

Der lende eller andre tilhøve gjer det vanskeleg å leggja garasje på eiga tomt, kan bygningsrådet visa til tomt for felles garasjeanlegg.

Etter det eg kan sjå i arealplankartet er det ikkje byggjøgrense mot veg her.

Rett nok er kartet dårleg, så eg kan sjølv sagt ta feil.

Når det gjeld bustad er ikkje avstand spesifisert, såleis gjeld sjølv sagt PBL.

Men når det er spesifisert på denne måten, reknar eg med att tanken bak var blant anna att ein kunne byggje garasje nærare vegen enn 15m utan å søkje om dispensasjon?

Det ligg mange garasjar langs den kommunale vegen i dette feltet, så her er det sikker grunnlag for å bedømme ut ifrå tidligare praksis, og det anar eg ikkje noko om.

Om eg tar feil eller missforstår sender me sjølv sagt inn søknad om dispensasjon for dette.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.03.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter.

Avstand til offentlig vegmidte er opplyst å vere 4,6 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 26.05.2020 i sak 20/7873 gjeve dispensasjon til plassering 2 meter frå offentlig vegkant og 4,6 meter i frå midt veg.

Det er søkt om mønehøgde på 4,6 meter. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 24.

Avstand til offentlig VA-nett

Garasje er søkt plassert med ei avstand til offentlig VA-nett på om lag 2,6 meter. Det er søkt om, og gjeve dispensasjon i frå avstandskravet på 4 meter som heimla i «Standard abonnementsvilkår for vatn- og avlaup». Dispensasjon er gjeve den 26.05.2020 i sak 20/10142.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

I søknad går det fram at stadlege forhold gjer det naudsynt å sprengje vekk ei knaus i aust på eigedomen for plassering av omsøkte garasje. Opphavleg toppnivå er opplyst til å vere på om lag kote +26,9 og dette skal reduserast til kote +24.

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

Ansvarleg sækjar 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 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.

Vi syner til føresegn 10 i gjeldande reguleringsplan:

§ 10.

Det er ikkje høve til å föra opp garasjer i meir enn 1 högd. När garasje skal gje plass for fleire biler, er maksimal tillate grunnflate 40 m².

§ 11.

Gjeldande reguleringsplan er i frå 1970 og er ikkje sidan oppdatert eller endra. Etter dagens krav vil ei garasje på 40 m² vere liten og begrenser bruken.

Sett saka under eit er det opna opp for plassering som omsøkt i høve avstand til offentlig veg og VA-nett og det som står att er kravet til storleik på garasje. Denne er mindre enn kva som er sett som krav i overordna planer og nyare reguleringsplaner og vi finn ikkje grunn til at gje avslag på dispensasjon når eigedomen kan syne til tilstrekkeleg uteoppshaldsareal, forsvarleg tilkomst og parkering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn 10 i gjeldande reguleringsplan er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggt teknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Nabomerknader som syna over er handsama i vedtak om dispensasjon frå byggjegrænse mot veg og vedtak om dispensasjon frå avstandskrava til offentlig VA-nett. Vi har difor ingen merknader til dette.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- 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 nabovarslast 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 offentlig 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 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 kommune 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 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/7635

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart og situasjonsplan
Teikningar

Mottakrarar:

Erlend Rikstad	Bøtjørnvegen 84	5937	BØVÅGEN
Hammar-Kameratane AS	Hella 60	5936	MANGER