



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Ulf Peter Lundin
Rishaugane 2a
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3001 - 23/60063

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:
30.08.2023

Rammeløyve til oppføring av garasje og boder - gbnr 137/212 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 796/23
Tiltakshavar: Ulf Peter Lundin
Ansvarleg søkjar: Ulf Peter Lundin
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense mot offentlig veg, samt frå kravet om at garasje skal ha maksimum grunnflate på 40 m² for oppføring av garasje med boder og hobbyrom på følgjande vilkår:

1. Minste avstand mellom garasje og midt kommunal veg skal vere minimum 6,5 meter som omsøkt.
2. Tiltaket skal plasserast slik at det ikkje kjem i konflikt med tekniske krav til avkøyrslø fastsett i Veglova § 43, Vegnormal N100 og forskrift om «alminnelege reglar om bygging og vedlikehald av avkøyrslø frå offentlig veg».
3. Eventuelle skader på garasjen, som er plassert i strid med regulert byggegrense, forårsaka av drift og vedlikehald av kommunal veg, er tiltakshavar sitt ansvar.

Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av garasje med wc til privat bruk, samt 2 boder og hobbyrom i direkte tilknytning til garasjen på eigedom gbnr 137/212. Løyvet vert gjeve på følgjande

vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.06.2023 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg.
5. Før tiltaket takast i bruk skal det ligge føre mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Det må avklarast med VA-avdelinga i kommunen om det er naudsynt med utvida bruk av VA.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for prosjektering og utføring av grunnarbeid for Ulf Peter Lundin slik det er søkt om.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med wc til privat bruk, samt 2 boder og hobbyrom i direkte tilknytning til garasjen. Bebygd areal (BYA) er ca. 78 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 22,64 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå:

1. Kravet om utarbeiding av reguleringsplan.
2. Regulert byggjegrænse mot offentleg veg, jf. reguleringsplanen § 6.
3. Kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m², jf. reguleringsplanen § 12.

Reguleringsplanen har angitt BRA for garasje og angir såleis utnyttingsgrad for denne. Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå plankravet.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.06.2023 og supplert 30.06.2023, 04.07.2023 og 17.07.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 14.06.2023:

1. Du må sende inn noko som syner kva naboer er varsla om. Dispensasjonar må også naovarslast.
2. Erklæring frå eigar av gbnr. 137/215, må signerast på nytt ettersom det er eit nytt tiltak og vedlagt erklæring er frå 2017. Det er nok med ny signatur og dato frå vedkommande.
3. Det er ikkje tilstrekkeleg dokumentert ansvar for tiltaket. Dersom du søker som selvbygger, må du benytte dette skjema: [5184-Ansvarsrett, selvby#9E34E3 \(dibk.no\)](#) og [5187N-Egenerklæring_sjølbyggj. \(dibk.no\)](#), ellers er det ansvarlig søker som må fylle ut og signere skjema «Erklæring om ansvarsrett» og «samsvarserklæring».

Alle funksjonar må vere belagt med ansvar, utførande, prosjekterande og søkar. Det er ikkje opplyst kven som skal utføre arbeidet, verken for tømrararbeid eller rørleggararbeid.

4. Det må sendast inn gjennomføringsplan. [5185-Gjennomføringsplan_01.20 \(dibk.no\)](#)

Det vart og etterspurt dokumentasjon den 28.06.2023 frå vegavdelinga før dei kunne gje svar på uttale til søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale dispensasjon frå byggegrense mot veg datert 14.06.2023.

Da det ikkje er søkt om ei spesifikk avstand mellom tiltak og midt kommunal veg, kan Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning ikkje gje ei uttale på noverande tidspunkt.

Før vi kan gje ei uttale må vi ha situasjonskart som viser minste avstand mellom tiltak og midt kommunal veg. Avstand skal være målsatt.

Toalett i garasje:

Av teikningane i byggesaka ser vi at tiltakshavar har tenkt å installere toalett i garasjen. Dette er eit søknadspiktig tiltak. Det skal sendast inn rørleggarmelding på dette.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 04.07.2023 og 17.07.2023. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Alversund utmark. Gnr. 137 bnr. 13 m.fl., planid. 1263-22011973, er definert som bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot offentleg veg, jf. reguleringsplan § 6 og frå kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m², jf. reguleringsplan § 12.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot kommunal veg:

Grunngjevinga for denne søknaden vår er at plassering av omsøkt garasje ikkje kjem i strid med siktilhøva til vegane i området. Siktilhøva frå avkøyringa på vår eigedom eller trafikktryggleiken for andre som ferdast langs dei kommunale vegane her vert ikkje forringa med omsøkt plassering av garasjen på nokon måte. Omsøkt plassering endrar eller reduserer såleis ikkje trafikktryggleiken langs dei kommunale vegane i Alvermarka. Omsøkt garasje vil ikkje ta frisikta frå nokon som ferdast i dette området. Me viser til tidlegare godkjent og oppført bod på eigedomen som alt er i den gamle siktlinja (byggjegrænse) i denne eldre reguleringsplanen for Alversund utmark. Denne reguleringsplanen vart godkjent i 1972. Den gamle innteikna byggjegrænse har såleis ingen funksjon lenger mot vegkrysset som er aust for vår eigedom og avkjørsel. Dersom de ikkje ser dette klart på situasjonsplanen vår dater 05.01.2018 vil me gjerne invitera dykk til ein synfaring på tomten vår.

Ei anna grunngjeving er at omsøkt plassering av garasje tek gode omsyn til naboeigedom i nord og bruk av eige bustadhus og hage. Omsøkt plassering ivaretek og på ein god måte at me kan snu og rygge parkerte bilar på eigen tomt og på open gårdsplass. På den måten treng me ikkje rygge bilar ut på kommunal veg. Såleis er omsøkt plassering av garasje optimal for å ta vare på trafikktryggleiken for alle som ferdast i området, men og for å nytta tomten og uteområdet vårt optimalt i forhold til innsikt, vær, vind. Busker og tre er og innafor byggjegrænse her, omsøkt garasje reduserer difor ikkje frisikta på nokon måte. Sjå situasjonsplan under.

2. Dispensasjon frå kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m², jf. reguleringsplan § 12:

Grunngjevinga vår for å byggja ein garasje så stor som omsøkt er at me treng innparkering og garasjeplass for fleire enn oss sjølve. Me leiger ut delar av vårt bustadhus til ein annan familie, dei treng og meir bod- og garasjeplass. Me har og behov for ein garasje med eit plass til å driva med våre mange hobbyaktivitetar. Me likar å snekra, og i ein garasje som dette er det god lufting om me ynskjer det. I tillegg driv me aktiv med kajakkpadling og treng god lagringskapasitet i vinterhalvåret til desse fartya.

Ein annan grunngjeving til dispensasjonen til maksimal grunnflate på omsøkt garasje er at me treng god plass til våre bilar, der særleg i vinterhalvåret. Med vekependling og på arbeidsreise langt vekke geografisk så treng bilane våre ein trygg og god plass under tak, der me kan låsa dei inn. I tillegg har me behov til å lagra vinterdekk og utemøblar for fleire husstandar her sida me leiger ut delar av bustadhuset vårt. Ei anna grunngjeving er at tomten vår er stor og me har difor god plass på skyggesida av huset til omsøkte garasjen. Til orientering vil den heller ikkje ta utsikt eller sol for nokon med omsøkt storleik og plassering.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning den 21.08.2023:

Uttale:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale datert 14.06.2023 og oppdatert situasjonsplan motteke 21.08.2023.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har vurdert søknaden og finn det forsvarleg å gje dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot veg på vilkår:

- Minste avstand mellom tiltak og midt kommunal veg skal være minimum 6,5 meter som om søkt.
- Tiltaket skal være plassert slik at det ikkje kjem i konflikt med tekniske krav til avkøyrslø fastsett i Veglova § 43, Vegnormal N100 og forskrift om «alminnelege reglar om bygging og vedlikehald av avkøyrslø frå offentleg veg.
- Alver kommune frå seier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak som vert plassert innanfor byggjegrænse mot kommunal veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg oppstår skade på tiltaket, er dette kommunen uvedkomande. Eigar av tiltak skal sjølv sørge for og påkoste utbetring av eventuelle skader.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.06.2023.

Eigar av gnr.137 bnr. 215 har i dokument datert 29.06.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil 3 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 6,5 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 21.08.2023 gjeve dispensasjon til plassering 6,5 meter frå offentlig veg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 søker 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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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

VURDERING**Generelt om dispensasjon**

Det er to vilkår som begge 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

Dispensasjon frå byggjegrænse mot veg

Vurdering av omsynet

Omsynet bak regulert byggjegrænse er at den skal ivareta omsynet til trafikktryggleik, drift og vedlikehald av vegen, arealbehov ved framtidig utbetring og miljø på eigedommar langs vegen.

Administrasjonen legger til grunn at dispensasjon frå regulert byggjegrænse ikkje vil by på store utfordringar då det kun er delar av garasjen i retning nord som er plassert i strid med regulert byggjegrænse.

I tillegg har vegavdelinga gjeve positiv uttale til plassering av kombinert lager og garasje som anvist.

I tråd med uttale, så vert det sett vilkår om at minste avstand mellom garasje og midt kommunal veg skal vere minimum 6,5 meter. Evt. skader på garasjen, som er plassert i strid med regulert byggjegrænse og forårsaka av drift og vedlikehald av kommunal veg, er tiltakshavarar ansvar.

Omsyna bak føresegna for regulert byggjegrænse vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Fordelen for tiltakshavar er at plasseringa av kombinert bod/garasje er god i høve rest utnyttelse av tomta. Plasseringa mogleggjer parkering og snumoglegheit på eigedomen. Trafikktryggleiken vert i tilfredsstillande grad ivareteke med tiltaket.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå regulert byggjegrænse vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Dispensasjon frå kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m²

Utnyttingsgrad med garasjen er opplyst til 23% BYA. I utgangspunktet er eigedomen allereie høgt utnytta med ein bustad med to einingar. Eigedomen er relativ stor på ca. 1,6 mål. Det fell også naturleg i eit regulert byggjefelt å føre opp ein garasje i tilknytning til bustad med to bueiningar. Fortetting kan forventast. Garasjen skal i tillegg

stetta eit anna behov for tiltakshavar som er bod og hobbyrom for to bueiningar. At kombinert lager og garasje førast opp som ein bygning vurderer administrasjonen som ein fordel då det estetiske uttrykket vert betre ivaretatt når tal bygningar vert avgrensa til kombinert lager og garasje.

Dei omsyna som ligg bak føreseigna frå kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m² vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Garasjen er meint som ein fleirbruksbygning. Det er inga naboar som har kome med merknader til tiltaket og det føreligg samtykkje frå nabo om plassering nærare enn 4 meter frå eigedomsgrensa. Det er ein eldre reguleringsplan frå 1973 som ikkje harmoniserer med dagens behov for større garasjar enn det planen legg opp til. Storleiken på garasjen, som har eit bygd areal på 78m², avviker ikkje vesentleg frå storleik på større garasjar som det er vanleg å føra opp i dag. Ulempa med å fråvike den eldre reguleringsplanen, er mindre sett i høve den fordel tiltaket vil gje dei to bueiningane på eigedomen.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå kravet om garasje skal ha maksimum grunnflate på 40m² er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense og frå kravet om maks 40 m² garasje, er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Sjølvsbyggjar

Tiltakshavar Ulf Peter Lundin har søkt som ansvarsrett som sjølvsbyggjar for prosjektering og utføring av grunnarbeid. Nødvendig kompetanse er sannsynleggjort ved bruk av medhjelpar si utdanning og/eller praksis.

Prosjektering og utføring av VVS vil bli gjort av innleid føretak.

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.

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 Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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 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 klaga 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.

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.

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

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet 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 løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

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, referer til saknr.: 23/3001

Med vennleg helsing
Alver kommune

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Ulf Peter Lundin

Rishaugane 2a 5911

ALVERSUND