



Tony Vetaas  
Brørakastet 33  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/3144 - 15/34037

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

Dato:  
23.11.2015

## Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 137/646 Alver.

**Administrativt vedtak. Saknr: 494/15**

**Tiltakshavar:** Tony Vetaas  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 32 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 35 m<sup>2</sup>.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plan.

Det vert elles vist til søknad motteke 26.08.2015, supplert 30.10.2015 og 04.11.2015.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 17.09.2015

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 30.10.2015 og 04.11.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.11.2015 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Ikenberget del av gnr. 137 med planid 1263-200202, er definert som byggjeområde for bustadar. I kommunedelplanen for Knarvik-Alversund er eigedomen avsett til bustadføre mål

Reguleringsplanen har ikkje fastsett grad av utnytting for eigedomen søknaden gjeld. Departementet har opplyst at i dei tilfelle planen ikkje viser grad av utnytting og / eller heller ikkje viser eksakt plassering av



bygg, kan planen ikkje leggst til grunn for vidare utbygging. I kommunedelplanen går det fram av pkt. 2.3. at det reguleringsplankrav for alle tiltak.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse langs veg og frå det genrelle kravet om utbygging etter reguleringsplan, jf punkt 2.3 i Kommunedelplanen Knarvik - Alversund.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter, Komm. vedtekter til pbl, Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Da vi ikke har bod ute og forøvrig lite bodplass inne, samt at plassen garasjen er tenkt bygget på ikke er egnet til stort annet, ønsker vi å utnytte arealet maksimalt.

### **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 Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 30.10.2015.

Garasjen skal plasserast på planert terreng i same nivå som bustaden. Gesimshøgda er oppgitt til 2,72 meter og mønehøgda til 4,76 meter frå planert terreng.

Tiltaket er plassert i strid med regulert byggegrense mot felles veg/avkjørsle i plan. Minste avstand til midt veg er opplyst til 4,0 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket medfører ikkje ny eller endra tilkomst til eigedomen.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Tiltaket medfører inga endring når det gjeld avkjørsle. Garasjen skal plasserast på arealet som i dag vert nytta til parkering.

### **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, jf. pbl. § 29-2.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar 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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. 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 rammor, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

### Plankrav:

Utnyttingsgrada er ikkje fastsett i reguleringsplanen for omsøkte eigedom. Tiltakshavar har ikkje i tilstrekkeleg grad gjort greie for tiltaket si utnyttingsgrad, men etter det administrasjonen kan sjå vil omsøkte tiltak vil gje ei utnyttingsgrad på 30 % BRA (samla BRA = 162 m<sup>2</sup> + 32 m<sup>2</sup>) og 20,7 % BYA (samla bebygd areal = 99 m<sup>2</sup> + 35 m<sup>2</sup>). Dette er ei utnytting som i all hovudsak ligg innanfor utnyttingsgrada for øvrige tomter i feltet. Etter ei heilskapleg vurdering kan ikkje administrasjonen sjå at omsyna bak reguleringskravet vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon. På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at vilkåra for dispensasjon er stetta. Dispensasjon vert gitt.

### Byggjegrænse:

Omsøkte garasje er plassert i strid med regulert byggjegrænse langs felles veg/avkjørsle. Omsynet bak byggjegrænsea er i hovudsak knytt til trafikktryggleik og drift og vedlikehald av vegen. Det planerte nivået som garasjen skal plasserast på ligg noko høgare enn vegbana. Det er etablert ein murkant langs grensa mot felles veg/avkjørsle.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at omsyna bak byggjegrænsea vert ivaretatt dersom garasjen vert plassert med ein avstand på 2,0 meter frå nabogrensa mot felles veg. Ved ei slik plassering vil siktlinjer verta oppretthaldne og det er tilstrekkeleg avstand mellom bygg og veg til at drift og vedlikehald ikkje vert hindra. Ein dispensasjon på dette vilkår vil ikkje setja planen vesentleg til side. Fordelane vert vurdert større enn ulempene etter ei samla vurdering. Dispensasjon vert gitt på vilkår.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av situasjonsplan mottatt 30.10.2015 og i samsvar med gitt dispensasjon, dvs at minimum avstand mellom veggiv garasje og nabogrensa mot veg skal vera 2,0 meter.

Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest vert gitt skal det sendast inn oppdatert situasjonsplan som viser at tiltaket er plassert i samsvar med gitt løyve. Det må også gjevast opp tilstrekkeleg data til at kommunen kan kartfesta tiltaket. Dette kan skje ved innmåling av bygget eller ved at ein oppgir utmål frå eksisterande bygg på eigedomen.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

#### **Privatrettslege tilhøve**

Tiltaket er ikkje avhengig av privatrettslege løyve.

#### **VEDTAK**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6, rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, og frå pbl § 12-4 rettsverknad av reguleringsplan (byggjegrænse mot veg) på følgjande vilkår:**

- 1. Løyvet gjeld garasje med bebygd areal oppgitt til 32 m<sup>2</sup> og bruksareal oppgitt til 34,7 m<sup>2</sup>.**
- 2. Garasjen skal plasserast med minimum avstand mellom veggliv og nabogrense mot veg på 2,0 meter.**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av garasje på gbnr 137/646 på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 30.10.2015 og i samsvar med gitt dispensasjon, dvs at minimum avstand mellom veggliv og nabogrense mot veg skal vera 2,0 meter, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest vert gitt skal det sendast inn oppdatert situasjonsplan som viser at tiltaket er plassert i samsvar med gitt løyve. Dokumentasjonen må vera av tilstrekkeleg kvalitet til at kommunen kan kartfesta tiltaket. Dette kan skje ved innmåling av bygget eller ved at ein oppgir utmål frå eksisterande bygg på eigedomen.**

#### **Anna:**

**Kommunen kan ikkje sjå at etablert mur mot fells veg er søkt om eller godkjend. Tiltakshavar bør senda inn dokumentasjon på at muren er lovleg oppført, eventuelt legalisera tiltaket ved innsending av søknad. Ulovlege tiltak kan verta følgd opp i samsvar med plan- og bygningslova kapittel 32.**

#### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

## 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vera tilgjengeleg på byggeplassen. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 15/3144

## 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.*

## 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.*

*Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfesta at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.*

*Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisera attståande arbeid, stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og setja tidspunkt for ferdigstilling.*

*Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.*

*Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggja føre:*

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen eller må det må gjevast opp tilstrekkelege data for plassering ved utmål frå eksisterande bygg.*

## GEBYR

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
6.1	Kartgrunnlag	1	Kr 500,-
9.1.5	Dispensasjon frå plan	1	Kr 8 400,-

10.3.1	Basisgebyr frittliggjande garasje	1	Kr 6 000,-
	Totalt gebyr å betala		<b>Kr 14 900,-</b>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

### **Klage**

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnngjeven.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

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

### **Mottakarar:**

Tony Vetaas

Brørakastet 33 5911

ALVERSUND