



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Sidsel Styve
Helleåsen 41
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/68 - 20/1134

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

Dato:
17.01.2020

Løyve til oppføring av garasje med loft - gbnr 202/118 Hjelmås

Administrativt vedtak. Saknr: 009/20

Tiltakshavar: Sidsel Styve

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 38 m² og bygd areal (BYA) ca. 26,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 23,6 % 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 regulert byggjegrænse. Denne er handsama i sak 330/19 vedtak datert 05.06.2019.

Det vert elles vist til søknad som ligg på sak 19/1053 for tidligare Lindås kommune.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Helleåsen plan-id 1263-19032007 er definert som bustadområde. Reguleringsplan har eigen utnyttingsgrad for de ubygde tomtane, men ingen for de tomtane som allereie er bygd.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon i frå regulert byggjegrænse for plassering av garasje 1 meter i frå nabogrense i nord og i vest. Denne vart handsama i delegert vedtak den 05.06.2019. Vedtaket vart klaga på av eigar av gbnr 202/3. Klaga vart handsama i

plan- og miljøutvalet den 18.09.2019, der klaga ikkje vart tatt til følge. Vedtaket er endeleg stadfesta av Fylkesmannen i vedtak datert 05.12.2019.

Søknad om løyve til tiltak

Tiltaket har ei opplyst storleik på om lag 38 m² bruksareal og 26,5 bygd areal. Mindre bygg på inntil 50 m² kan førast opp utan byggjesøknad når naudsynte dispensasjonar er gjeve. Det er samstundes visse krav som må vere oppfylt etter byggesaksforskrifta for at bygget fullt ut er fritatt søknadsplikt. Vi syner her til bygget sin høgde på om lag 5,4 opp til møne. Det går fram av byggjesaksforskrifta at mønehøgde ikkje skal vere over 4,0 meter for tiltak som er unntatt søknadsplikt. Det er difor krav til byggjeløyve for oppføring av denne garasjen, for oversikt over regelverk sjå avsnitt til slutt i vedtaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Nabomerknadar i saka er vurdert i vårt vedtak om dispensasjon og i vår handsaming av klage på dispensasjon, desse vert difor ikkje vurdert ytterligare.

I etterkant av fylkesmannen sin stadfesting er det kome inn ytterligare merknadar i frå eigar av gbnr 202/3. Vi synar til de spørsmåla som det er ynskja avklaring i:

Mine konkrete Spørsmål til Lindås kommune er:

1. *Treng* dette tiltaket byggjeløyve n/dispensasjon, eller *treng det ikkje* byggjeløyve m/dispensasjon? Formuleringa « ...ruleg *treng eit vanleg byggjeløyve* » kan etter mitt syn ikkje stå på eigen bein
2. Er bygget *lovleg* oppført, eller er det *ikkje lovleg* oppført?
3. Kva skje vidare i saka frå Lindås kommune si side, dersom svaret på spm. 1 og 2 er at tiltaket *treng* byggjeløyve m/ dispensasjon, og/eller *ikkje* er lovleg oppført?
4. I www.seeiendom.no står bygningsnummer 300748320 type 181 Garasjeuthus/anneks til bolig med status «igangsetjingstillatelse». Er det dermed gitt igangsetjingsløyve til å bygge med den aktuelle mønehøgda, gesimshøgda og etasjetalet som er vist på revidert teikning?
5. Er det vanleg prosedyre å avslutte saker i sakshandamsingsarkivet før det føreligg ferdigattest?

Vår vurdering:

Når det gjeld pkt 1-3 syner vi til at det er sendt inn søknad om løyve til tiltak og at denne no vert handsama, og løyve vert gitt.

Registrering i matrikkel vert oppdatert i etterkant av løyve til tiltak og eventuell feilregistrering vert retta.

Vedkomande punkt nummer 5, syner vi til at alle sakar skal avsluttast med ferdigattest, denne saka er ikkje avslutta og skal følgje normal sakshandsamingsprosedyrar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.04.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Tiltaket er plassert i strid med regulert byggjegrænse og det er søkt om, og gjeve dispensasjon i frå dette i vedtak datert 05.06.2019.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje søkt om endring eller nyetablering av vassforsyning eller avlaupshandtering.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Det er ikkje søkt om endring av avkøyrslø, og vi legg difor til grunn at avkøyrslø/tilkomst er det same som i opphavlege vedtak 18/2263-1827307.

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 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 prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Vi syner til vår vurdering av visuelle kvalitetar i handsaming av klage på dispensasjon: «Garasjen vert ført opp med saltak, med lik kledning som bustadhuset på eigedommen. Bygget er utforma i tråd med den funksjonen det skal ha som garasje, og er plassert i eit felt der utforminga av bygningane har sal- eller valma takform. Administrasjonen har ikkje vurdert at tiltaket er i strid med pbl § 29-2 om visuelle kvalitetar.»

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.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.04.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- 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 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 byggtেকnisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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.
- Tiltak som ikkje krev søknad om løyve, jf. SAK 10 byggjesaksforskrifta § 4-1 bokstav a.

Mynde

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

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/68

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 Plan og byggesak

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Tegning garasje202118
Situasjonskart202118

Kopi til:

Geir Styve	Hjelmåsen 37	5915	HJELMÅS
------------	--------------	------	---------

Mottakarar:

Sidse Styve	Helleåsen 41	5915	HJELMÅS
-------------	--------------	------	---------