



Coplan AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/322 - 20/15506

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
22.03.2020

Avslag på søknad om oppføring av garasje med dispensasjon -
gbnr 327/243 Moldekleiv

Administrativt vedtak. Saknr: 331/20

Tiltakshavar: Kay Zimmermann
Ansvarleg søkjar: Coplan as
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§1-4, 12-4 og § 29-4 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggjegrense mot veg for oppføring av garasje på gbnr 327/243.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 a) vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av garasje.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bygd areal (BYA) ca. 45 m².
Utnyttingsgrad er opplyst til 21,8 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot veg regulert i planen.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.01.20 og supplert 06.02.20.

Administrasjonen har vore på synfaring den 20.03.20 for å vurdere forholda på staden. Vi har registrert at omsøkte garasje allereie er under oppføring. Tre av fire vegger er allereie støypt, utan at løyve er gjeve.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte tilleggssopplysningar i brev av 24.01.20.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 06.02.20.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Moldekleivmarka med planid 125619780001 er definert som bustadforemål.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrense mot veg regulert i planen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Det søkes dispensasjon fra § 6 regulerte byggegrensar. Det står at bygningar skal plasseres innanfor regulerte byggegrensar. Vi meiner da det først og fremt gjelder selve bolighuset, men velger å søke dispensasjon da regelen er uklår. Det er gitt avstandserklåring for avstand I vei. Vi meiner at garasje er god tilpasset tomten og har få en fornuig plassering. Plassering og mur gjør at man sikrer tomten på en god måte. Ber kommune anvende PBL. 19 1-2.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå vegavdelinga i Alver kommune den 27.01.20 og 18.03.20:

«Garasje må ikkje komme i konflikt med tekniske krav til avkjørsle (som til dømes svingradius 4 m, krav til sikt og krav om snu areal på eigen grunn). Ut i frå innsendt dokumentasjon og regulert avkjørsle, vil garasje komme i konflikt med desse krava. Det kan sjå ut som at garasjen også kjem i siktsona til gbnr 327/244 . Kommunen har diverre ikkje heimel til å fråvike krav til sikt. Kommunen må derfor avslå søknader der er tiltak er plassert i siktsoner og er høgare enn 0,5 meter over vegnivå (primær veg).

Av det eg kan sjå av innsendt dokumentasjon vert det søkt om ei plassering med avstand ca.1,2 meter frå grense mot regulert vegkant. I reguleringsplan er veg regulert heilt ut i grensa. Regulert vegbredde er 4,0 meter. Dersom kommunen skal overta veg skal denne være bygd etter reguleringsplan og etter tekniske krav som kommunen har satt for å overta veg. Avkjørsle til gbnr 327/243 er ikkje iht reguleringsplan. Plassering vil være i konflikt med regulert avkjørsle på gbnr 327/264. Det skal ikkje plasserast bygning eller andre hindringar høgare enn 0,5m i siktsoner. Vegavdelinga ville sett krav til at sikta til naboen skal oppretthaldast, sett for fartsgrense 30km/t til 3x20m.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.11.19:



På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,68 meter. Eigar av gnr.327 bnr.75 har i dokument datert 27.12.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,68 meter frå nabogrensa mot gbnr 327/75 og ca.1,2 meter frå kant regulert veg. Den andre eigar av gbnr 327/75 - Meland utbyggingssselskap as - har ikkje samtykka til plassering av garasje slik det er omsøkt.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan. Det er søkt dispensasjon frå føresegn §6 i planen.

Vegstyresmakta har uttalt seg 27.01.20 og 18.03.20 til dispensasjon frå byggjegenes mot veg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 1 bil og garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

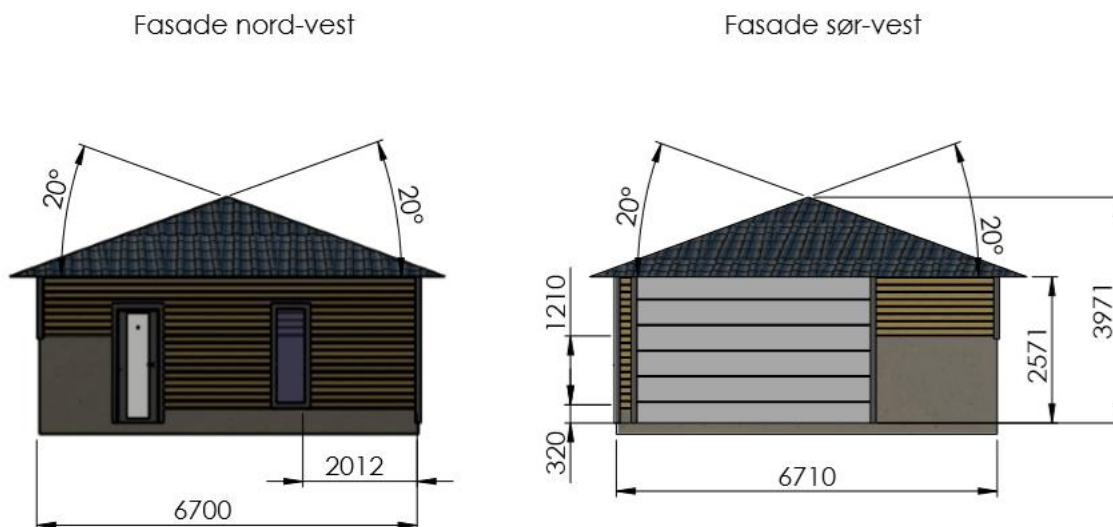
Situasjonsplanen datert 29.05.17 motteke 06.02.20 viser uteopphaldsareal, parkering, og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:
«garasje er godt tilpasset tomten og har fått fornuftig plassering»:



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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

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 innafør 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.

Tiltaket kjem i konflikt med føresegn §6 og §9 i reguleringsplanen for Moldekleiv:

Planføresegn 6 legg til grunn at *«[b]ygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggelinene.»*

Vidare legg plan føresegn 9 til grunn at *«[i] området mellom veg og frisktline må planter o.l. ikkje hindra eller minska siktilhøva.»*

Eigedommen gbnr 327/243 har byggjegrænse mot veg på 4 m, garasje er omsøkt ca. 0,68 meter frå grensa mot regulert veg på gbnr 327/75.

Omsyna med byggjegrænse mot veg er: å ivareta trafikktryggleik, vedlikehald av drift og vegnett, å ivareta behov for evt. utviding av veg.

Det har ikkje vore praksis i kommunen om å tillate tiltak i strid med byggjegrænsen mot veg når tiltaket får konsekvensar for siktsona.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- trafikktryggleik, siktlina,
- vedlikehald av drift og vegnett (brøyting etc.),
- trong for evt. utviding av veg,
- fagleg vurdering frå vegavdelinga.

Garasje må ikkje komme i konflikt med tekniske krav til avkjørsle. I dette tilfellet kjem tiltaket i strid med både krav til svingradius på 4 m, krav til sikt og krav om snu areal på eigen grunn. I tillegg kjem garasjen i siktsona til både gbnr 327/243, gbnr 327/264 og gbnr 327/244 :



Garasje er omsøkt med gesimshøgde på 2,57 meter og mønehøgde på 3,97 meter. I følgje Veglova skal ikkje sikt hindrast med tiltak på over 0,5 meter frå vegnivå. Plassering av omsøkte garasje vil i tillegg vere i konflikt med regulert avkjørsle på ubygd bustadtomt gbnr 327/264 med omsyn til frisikt.

Ved etablering av garasje som omsøkt vert drift og vedlikehald av veggen forhindra. Det hindrar også for utviding av veg ved seinare trong om dette. Brøyting på vinteren vert vanskeleg å gjennomføra.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast særleg vekt på fagleg vurdering, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når fagleg styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 1-4.

I uttale av 27.02.20 og 18.03.20 rår vegavdelinga i Alver kommune ifrå å gje dispensasjon. Administrasjon legg vekt på fagleg vurdering av trafikksikkerheit og siktforhold i denne saka.

I forarbeida til lova er det presisert at veginga av fordelar og ulemper skal byggje på ei objektiv vurdering. Ved ein slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn og fordelar /ulempar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast. Individuelle forhold bør normalt ikkje ha avgjerande betydning.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggjegrænse mot veg vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for plassering av garasje i strid med byggjegrænsen og siktlinja. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot veg og siktforhold ikkje er oppfylt.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppføring av garasje avslått.

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 pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/322

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

02_Gjennomfoeringsplan

08_Profil+1

09_Profil+2

04_27-243-Garasje-Situasjonsplan+300

Kopi til:

Kay Zimmermann

Moldekleivmark 5919
a 53

FREKHAUG

Mottakarar:

Coplan AS

Eidsvågbakken 5105
1

EIDSVÅG I ÅSANE