



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13834 - 20/51024

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

Dato:
20.08.2020

Løyve til oppføring av oppføring av garasje - gbnr 126/90 Hope

Administrativt vedtak:

Saknr: 832/20

Tiltakshavar:

Tormod Asgeir Herland

Ansvarleg søkjar:

Arkoconsult AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.06.2020 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.**
- 3. Garasjen vert godkjent som tilleggsdel, og skal ikkje nyttast til varig opphald.**

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 i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bygd areal (BYA) ca. 71,9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 15,6 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 06.08.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hope del av gnr. 126 bnr.10 m.fl plan-id 1263-19062003 er definert som bustadområde.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 22,5 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 126/45 ved elektronisk nabovarsle den 06.07.2020:

Merknad til nabovarselet:

Synest at garasjebygget er alt for høgt. Nesten på høgde med huset.
Viser til tidligare teininger der garasjen var mykje lavere.
Utsikt fra terrassen vår og huset vert då å sjå tak og vegger.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 08.07.2020.

Ansvarleg søkjar opplyser at:

2 Kommentarer til nabomerknader fra eiere av gbnr 126/45.

Se vedlegg bakerst for fullstendige nabomerknader.

Naboen hevder at garasjebygget er altfor høyt, nesten på høyde med huset. De viser til tidligere teininger med lavere garasje.

Tiltakshaver sendte inn søknad om garasje samtidig med søknad om boligen. Garasjen er imidlertid ikke bygd og tiltakshaver ønsker nå en garasje med mer bodplass til oppbevaring av sportsutstyr etc. Garasjen er i tråd med høydebestemmelsene i Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad jf pkt 4.25 der tiltak ikke kan ha høyere gesimshøyde enn 6 meter og mønehøyde på 9 meter, og er dermed i tråd med det kommunen har lagt til grunn om hva som er akseptabel høyde på bygg i forhold til omkringliggende eiendommer. Garasjen sin mønehøyde vil være under tillatt gesimshøyde i Kommunedelplanen (mønehøyde ca 5,85 m).

Videre hevder naboen at utsikten deres blir redusert på grunn av det nye tiltaket, og at de da må se på tak og vegger.

Det er god avstand mellom garasjen og naboeiendommen. Dersom man tar avstandsmål fra verandarekkverket på naboeiendommen og til den omsøkte garasjen er avstanden over 25 meter. Videre er plasseringen av garasjen den mest hensiktsmessige ettersom utsikten til eiendommene naturlig vil være mot Hopevågen og ikke inn mot skogsarealet.

Naboeiendommen ligger dessuten høyere i terrenget og vil da ha gode muligheter for å se over garasjebygget. Videre har de uhindret utsikt inn i skogarealet fra egen veranda. Det er kun ett vindu på nabobygget som er vendt mot garasjen og det er mot et soverom. Vi vil også legge til at naboen har en tilsvarende garasje på egen eiendom som hindrer utsikten i mye større grad enn det omsøkte tiltaket.

Vi viser også til Rundskriv H-8/15 Til plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense. På s. 8 fremgår det følgende: «I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal forfettingspolitikk».

3 Oppsummering

Oppsummeringsvis vil vi fremheve at tiltakshavers utgangspunkt er å få utviklet tomten i tråd med sin eierinteresse og i tråd med de offentligrettslige rammene som foreligger.

Den sjenansen naboen føler synes å stamme fra faktum at de har tilvendt seg en situasjon hvor det ikke er garasje på nabotomten. Forverringen garasjen medfører er således av en subjektiv karakter idet naboen har vært vant til den eksisterende situasjon. Vi kan ikke se at tiltaket på noen måte skal få noen negative konsekvenser for naboen ettersom det er god avstand mellom tiltaket og naboeiendommen og vi ikke kan se at tiltaket på noen måte skal ta ifra naboeiendommen utsikten.

Tilsvaret til nabomerknader inneheldt også illustrerende bilder. Disse er ikke tatt med i vårt vedtak, men ligg på saka.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.06.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å være 3,6 meter. Eigar av gnr. 126 bnr. 6 har i dokument datert 22.06.2020 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 23,6 og mønehøgde på kote ca. + 29,45. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 23,5.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkøyst og avkjørsle

Ingen endring.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrse.

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.

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 byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

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

VURDERING:

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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. Garasjen vert godkjent som tilleggsdel, og skal ikkje nyttast til varig opphald.

Nabomerknad

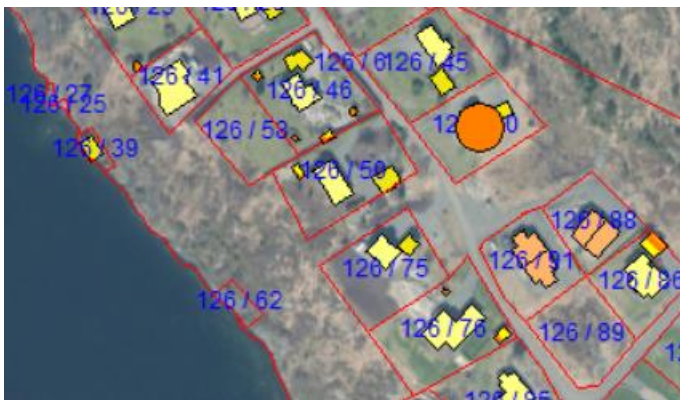
Byggherren si ønska plassering og høgd skal godkjennast, så langt dette er teke tilstrekkeleg omsyn til naboen sine interesser og dei føremål bygningslovgivningen ellers skal ivareta, jf. blant anna Ot.prp. nr. 27 (1982–83) side 19. Det går fram av forarbeida og seinare rundskriv at der ikkje tungtveidande omsyn talar i mot, skal den omsøkte plasseringa godkjennast.

Garasjen si høgd er innafor det lova og planar opner opp for. Ved spørsmål om plassering må ein sjå på om omsøkte plassering utgjer ei særlig ulempe for nabo og om dette er tilstrekkeleg dokumentert til at ein ikkje kan godkjenne omsøkte plassering.

Det går fram av merknad at høgde og plassering hindrer utsikt i frå eigedomen. Slik det går fram av merknad gjeld dette høgde og ikkje garasjen sin plassering.

Reguleringsplana har ikkje sagt noko om makshøgde på garasje, men i føresegn 1.15 ligg det krav til at tap av utsikt skal så langt det er mogeleg å minimere.

Det går fram av søknad at garasje har ei gesimshøgde på om lag 2,43 og mønehøgde på om lag 5,85 m målt i frå planert terreng.



Bilete over syner omsøkte eigedom merka oransje. Eigedom der det no er kome merknader frå grensar til eigedomen skrått nord (gbnr 126/45).

Bnr.45 sitt utopphaldsareal ligg primært langs vegen og med utsikt mot sjø. Omsøkte garasje er planlagt på den delen av eigedomen som vender vekk i frå sjø. Tap av utsyn vil slik sett vere til grøntareal i søraust. Samstundes er det vår vurdering at eigedom bnr 45 framleis har dei beste kvalitetane inntakt og at det kun vil vere ei mindre del av utsikta som kan bli redusert. På bakgrunn av dette finn ikkje kommunen grunnlag for å krevje endra 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 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 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 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 kommun 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. Førretak 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.: 20/13834

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:

Situasjonsplan D-1
Teikningar E 1-2

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS SEN
Tormod Asgeir Herland	Hopsvågen 80	5955	LINDÅS
Trude Bertelsen	Hopsvågen 80	5955	LINDÅS