



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/14140 - 20/55330

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
08.09.2020

Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 323/500 Frekhaug

Administrativt vedtak: **Saknr: 906/20**
Tiltakshavar: Kristin Brakstad Traa og Per Arne Traa
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå grad av utnytting gjeve i reguleringsplan Frekhaug senter/vest/planid.: 125619951011 for oppføring av garasje på eigedom gbnr. 323/500.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til etablering av garasje på eigedom gbnr 323/500 i samsvar med reviderte teikningar motteke 07.09.2020. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.05.2020 revisjonsnr C datert 02.09.2020, plassering vert godkjent 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 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 ny garasje på eigedom gbnr. 323/500. Eigedommen har frå før vore bygd med bustad og garasje. Garasje på eigedommen vart totalskadd i brann og er godkjent riven i sak 20/8383, administrativt vedtak saknr. 438/20, datert 26.04.2020.

Det er i søknad opplyst at ny garasje vil ha ei samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere på om lag 59,6 m² og samla bygd areal (BYA) på om lag 51,8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 33,96 % BRA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid. Anna som kan vere vist på situasjonsplan er ikkje vurdert i dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå grad av utnytting og frå plan- og bygningslova § 29-4 avstandskrav.

Det vert elles vist til søknad mottoken 20.07.2020. Etter dialog mellom administrasjon og tiltakshavar sin representant er planlagt garasje redusert i storleik.

Kommunen har mottoke revidert situasjonsplan samt plan-, snitt- og fasadeteikningar 07.09.2020. Revidert garasje har samla bruksareal (BRA) på om lag 44, 2 m² og samla bygd areal (BYA) 48 m², grad av utnytting etter at bygget er justert er opplyst til TU på om lag 32 %BRA.

Bygget sin storleik er redusert ved at utvendig trapp til loft er teke inn i bygget og målbart areal på loft er fjerna ved at høgde på bygget er senka.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.07.2020 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest, med planid 125619951011, er avsett til byggeområde for bustadar.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er TU på 20% BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå grad av utnytting gjeve i gjeldande regulierungsplan. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

(...)SØKNAD OM DISPENSASJONER I FORBINDELSE MED TILTAK VED GBNR. 323/500 I ALVER KOMMUNE. Det søkes om dispensasjoner i forbindelse med tiltak ved gbnr. 323/500 i Alver kommune. Tiltaket består i gjenoppføring av frittstående garasje etter brannskade. Tiltakshaver er Per Arne Traa. **1. Saksforhold** Frittstående garasje under 70m2 søkes gjenoppført. Garasjen er prosjektert med bebygd areal på 51,8m2 og bruksareal på 59,6m2. Eksisterende bolig på eiendommen er registrert med 188m2 bruksareal i matrikkelen. Total utnyttingsgrad for eiendommen inkl. ny garasje og én parkeringsplass på terreng vil bli 33,96 % BRA. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen oppgir maks tillatt utnytting på TU = 20%, jf. § 3 d). Dette tilsvarer maks %-BRA = 20 %. Det søkes derfor om dispensasjon fra maks tillatt grad av utnytting. Omsøkt tiltak er planlagt plassert med minste avstand på 1,1 meter mot nabogrense mot vest, og 1,5 meter mot nabogrense mot nordvest. Det har ikke lyktes tiltakshaver å innhente avstandserklæring fra nabo i vest, og det søkes derfor om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om plassering av bygg nærmere enn 4 meter mot nabogrense. Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser i forbindelse med gjenoppføring av frittstående garasje: 1. Reguleringsplan § 3 d) – utnyttingsgrad 2. Plan- og bygningsloven §29-4 – avstand til nabogrense **2. Regelverk 2.1** Hjemmelsgrunnlag i plan- og bygningsloven Plan- og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større"

enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

3. Grunner for å gi dispensasjon

Punkt 1) Søknad om dispensasjon fra maks tillatt utnyttingsgrad, jf. reguleringsplanens bestemmelser § 3 d)

Hensynene som ligger bak bestemmelsen om å regulere utnyttelsesgrad er blant annet å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten i bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Det skal hindre at det bygges i strid med øvrig områdebebyggelse.

Dette må igjen ses i sammenheng med et ønske om å sikre god bokvalitet. Med bokvalitet forstår vi her summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, til uteoppholdsarealet og tilliggende grøntstruktur.

Reguleringsplanens bestemmelser § 3 d) oppgir at TU for frittliggende eneboliger ikke må overstige 20%. Prosent bruksareal erstatter den tidligere betegnelsen prosent tomteutnyttelse (%-TU), og aktuell utnyttning for eiendommen er derfor satt til maks %-BRA = 20%.

Omsøkt tiltak gir total utnyttingsgrad for eiendommen på 33,96 % BRA, inkludert eksisterende enebolig og en parkeringsplass på terreng.

Tiltaket er i omtrent samme størrelsesorden som den nedbrente garasjen og vil ikke skille seg i størrelse eller omfang sammenlignet med den øvrige områdebebyggelse. Aktuelt område er i hovedsak bygget ut med eneboliger, der flere har frittstående garasjer, og vi ser ikke at omsøkt tiltak vil komme i strid med øvrig områdebebyggelse. Utnyttelsesgraden vil ikke gå på bekostning av bokvalitet ettersom eiendommen tilfredsstiller kravene til uteoppholdsareal og parkeringsareal som er satt i kommuneplanens arealdel. Vi vil også nevne at med utgangspunkt i kart fremstår det som at flere eiendommer i planområdet er bebygd med utnyttingsgrad over 20% BRA. Det kan tyde på at planen sin intensjon var lav utnyttelsesgrad for eiendommene i området, men det er i dag større krav til plass for familier og garasje med oppbevaringsplass enn på det tidspunktet som planen ble vedtatt.

Garasjen som ble totalskadet i brann ble ført opp i etterkant av eksisterende bolig på eiendommen, og etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Det betyr at eiendommen var godkjent bebygd av kommunen med utnyttingsgrad over 20% BRA når garasjen opprinnelig ble oppført, og vi mener at dette bør vektlegges i behandling av dispensasjonen.

Med utgangspunkt i det ovennevnte kan vi ikke se at de bakenforliggende hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

Punkt 2) Søknad om dispensasjon fra avstand til nabogrense, jf. pbl. § 29-4

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som er angitt i forskrift eller som svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Av tredje ledd fremgår det at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere eiendomsgrense enn nevnt i andre ledd når eier av naboeiendom har gitt skriftlig samtykke. For omsøkt tiltak var det nødvendig å innhente avstandserklæringer fra to naboer.

Det har i denne saken ikke vært mulig å innhente skriftlig samtykke fra den ene eieren av naboeiendom, og det søkes derfor om dispensasjon. Omsøkt tiltak er planlagt

plassert med minsteavstand på 1,1 meter fra eiendomsgrense. Vi vil også nevne at det er gitt avstandserklæring fra én nabo, se vedlegg Q-1.

Regelen om avstand begrunnes blant annet i at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se bla. Direktoratets veileder til SAK10

§ 6.3.

I denne saken er det planlagt å plassere garasje nærmere nabogrense enn 4 meter, men med minsteavstand på 9 meter mot nærmeste bygning på naboeiendom der det ikke har vært mulig å innhente avstandserklæring. Vi anser derfor forholdene rundt lys, luft og åpenhet mellom nabobebyggelse som ivaretatt selv om tiltaket føres opp nærmere nabogrense enn 4 meter. Det bør også vektlegges at ny garasje vil ha en større avstand til nabogrense enn garasjen som gikk tapt i brann, og vil dermed føre til en forbedret situasjon for naboer i forhold til situasjonen før brann inntraff.

Ny garasje er ønsket plassert nærmere nabogrense enn 4m på grunn av eiendommens utforming og eksisterende bebyggelse. Slik vi ser det er det ikke muligheter for å plassere garasjen på andre deler av eiendommen, uten at det vil føre til større ulemper for eksisterende bolig.

Vi vil også vektlegge at omsøkt tiltak er plassert med minsteavstand på 9 meter mot nærmeste bygning på naboeiendom der det ikke har blitt innhentet avstandserklæring, og en ivaretar dermed krav i Byggteknisk forskrift (TEK17) om at det skal være minimum 8m innbyrdes avstand mellom lave byggverk, jf. § 11-6 andre ledd.

Med utgangspunkt i det ovennevnte kan vi ikke se at de bakenforliggende hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

4. Vurdering av fordeler og ulemper:

Fordelene med tiltaket er at tiltakshaver får gjenoppført bolig garasje, og får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. En ny garasje vil gi en god og sikker løsning for parkering både for sykler og bil, og muligheter for oppbevaring av sportsutstyr o.l. i bod på loftet.

Det negative med dispensasjon fra avstand til byggegrensener er at muligheter for nabo til å foreta bygging på egen eiendom blir begrenset og at det må hensyntas brannsikring i forhold til bygg på naboeiendom.

Etttersom det allerede er en svært lav utnyttelsesgrad på eiendommen vil det være svært begrenset hvor mye av naboeiendommene kan bebygges. Dersom man gjør garasjen under 50 m² vil man dessuten uansett kunne plassere den 1 meter fra nabogrensen. Det blir i praksis da liten betydning i forhold til omsøkte tiltak. Tiltaket føres dessuten opp i brannhemmende materialer slik at det ikke skal være fare for brannspredning og heller ikke begrense naboen sin mulighet for å kunne føre opp mindre tiltak inntil 1 meter mot tiltaket.

Når det gjelder evt. innsyn mot naboeiendommer vil ny garasje gi en bedre situasjon slik vi ser det. Repos til trapp ved inngangsdøren til loftet vil nå trekkes inn til dørkarmen, og får dermed mindre areal og begrenser i tillegg siktlinje mot nabo i forhold til tidligere situasjon.

Samlet sett kan vi ikke se at omsøkt tiltak fører til vesentlige ulemper for naboer. Ny garasje vil få større avstand til nabogrense enn tidligere situasjon, muligheter for innsyn fra repos på trapp blir begrenset i forhold til situasjon før brann og avstand til nærmeste bygning på naboeiendom er i henhold til gjeldende forskrifter. I forhold til innsyn vil vi også nevne at garasjen vil gi mer private uteområder både for tiltakshaver og nabo i form av skjerm mellom boligene.

Tiltaket vil ikke skape presedens for aktuelt område å gi dispensasjoner som omsøkt. Området er i hovedsak utbygget, og hver søknad om dispensasjon skal vurderes

konkret. Dette tilfellet er spesielt da det består i gjenoppføring av garasje etter brann, og det vil da være vanskelig å se at saken skal få presedensvirkning.

Til støtte for dispensasjonene det søkes om viser vi også til at Sivilombudsmannen gav følgende uttalelse i årsmelding av 1990 side 163 hva angår brannskadede bygg og forholdet til dispensasjoner:

«Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet, vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring. En slik rett kan også være uttrykkelig fastsatt i reguleringsbestemmelser uten at det er tilfelle i vår sak. Bestemmelser av denne karakter synes imidlertid å gi uttrykk for et alminnelig rimelighetsprinsipp der det oppstår uventede eller uvanlige situasjoner» (våre understrekninger).

Selv om dette gjaldt før lovendringen i 2008, legger vi til grunn at et slikt alminnelig rimelighetsprinsipp utvilsomt fortsatt bør gjelde og tillegges betydelig vekt i denne saken.

I samme retning går kommentarutgaven til plan- og bygningsloven § 19-2:

«... Særlig der ødeleggelsen er uforskyldt fra eiers side, vil det kunne oppleves som svært urimelig at man ikke skal få gjenoppført bygningen. Et ønske om gjenoppføring av tidligere bygning vil derfor jevnlig bli ansett som dispensasjonsgrunn. Dette var situasjonen etter pbl

(1985) § 7, og det fremgår ikke av lovforarbeidene til den nye loven at man her har tatt sikte på noen realitetsforandring». (vår understrekning)

Vi kan ikke se noen tungtveiende ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet. Det bør vektlegges tungt at tiltaket gjelder gjenoppføring etter brann og at garasjen skal tilbakeføres tilnærmet lik situasjonen før brann. Videre bør det vektlegges tungt at det er flere av eiendommene i området som har overskredet utnyttelsesgraden, vi legger da til grunn at det må være innvilget flere dispensasjoner, og likebehandlingsprinsippet tilsier da at det omsøkte tiltaket også bør få dispensasjon. Vi finner at fordelene ved å gi dispensasjoner som omsøkt er klart større enn ulempene. Vilklårene for dispensasjon er dermed oppfylt, og dispensasjon bør gis.(...)

For søknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/439 ved brev av dagsett 20.07.2020:

Dette er merknader til nabovarsel som gjelder bygging av garasje/bod, gårdsnr. 323 og bruksnr. 500, og skal erstatte tidligere sendte kommentarer fra oss angående dette.

Det gjelder varsel om gjenoppbygging av tidligere garasje/bod, som brant ned.

Sikkerhet:

Det viktigste for oss i denne saken er sikkerhet.

Brannen var en skremmende opplevelse for oss. Vi oppdaget brannen da bygget sto i full fyr, og det var etter dette at brannmannskapet kom. En garasje med loftsetasje så nær vår tomtgrense gjorde at vi tenkte at her var det stor sjanse for at brannen kunne spre seg også til vårt hus. Jo større bygg, jo større sjanse for spredning ved brann. Heldigvis var det vindstille den kvelden det skjedde. Hadde det vært en del vind i tidspunktet for brannen, tror vi det fort ville tatt fyr i vårt hus, i tillegg til at det også kunne forårsaket brannskader på deres eget hus, og eventuelle andre bygg i nærheten.

I vårt nabofelt ligger bygningene nært hverandre. Når det gjelder spredning av brann, mener vi det er større sjanse for raskere spredning dersom flere bygg ligger i nærheten av hverandre, i tillegg til at størrelsen på bygget har betydning.

Det kunne også blitt mye mer omfattende brannskader hvis dette hadde skjedd midt på natten.

I mottatt nabovarsel er det opplyst at ny garasje/bod planlegges gjenoppført i tilsvarende stil og størrelsesorden som situasjonen før brann. Det er kun små justeringer, og det er også kun ca. 1 meter lenger avstand fra vår tomtgrense enn det forrige bygget.

Deres eget hus vil komme nærmere nytt bygg enn tidligere bygg. Det vil også være med å gi større fare for spredning ved brann, både til deres garasje/bod og andre bygg rundt her om deres eget hus skulle begynne å brenne.

Endringer med oppføring av bygg og boforhold for oss etter kjøp av huset i 2002:

Etter at vi flyttet hit til Holtermansvegen 16, har det kommet opp flere høye bygg i nærheten av vårt hus. Noe av det vi satt pris på da vi valgte å kjøpe huset her var god utsikt over til Salhus. Men i perioden etter dette har det kommet opp flere høye bygg som har gjort at utsikten nesten har blitt helt borte. Huseier i Holtermansvegen 12 skilte ut og solgte en tomt på sin eiendom. Det har blitt bygget tre stk. garasje/bod med loft siden da. Den som brant ned og nå planlegges og bygges opp igjen, og den som tilhører Holtermansvegen 20. Så for få år siden brant huset i Holtermansvegen 18. Det nye huset som ble bygget opp igjen, ble da bygget slik at det ble litt høyere enn før. Dette fordi det var behov for å tilpasse huset til bruk for rullestol. I Holtermansvegen 18 er det også bygget garasje med loft. Vi har mistet mye utsikt som gjør at verdien på huset vårt blir mindre. Vi kjenner oss nå litt innestengt, og trives ikke så godt som før.

Garasje – ikke boligformål:

Vi har inntrykk av at enkelte av byggene som er garasje med loft rundt oss blir brukt til at personer oppholder seg på loftet og at det har hendt av noen overnatter der. Noe som også gjelder garasje/bod som brant. Det er også noe som ikke er bra i forhold til sikkerheten om det oppstår brann. Kanskje også spesielt om brannen skulle starte om natten. Det kan få store og alvorlige konsekvenser.

Utvendig trapp:

Utvendig trapp og dør inn i loftsetasje bør ha en annen plassering enn planlagt. Dette fordi man der utenfor døren kan se rett ned på de som eventuelt oppholder seg på vår terrasse. Noe som er sjenerende for oss, ettersom det er litt opp i høyden bare noen få meter fra terrassen.

På situasjonsplanen står det oppsatt et mål på 1,1 meter. Stemmer det?

Vil også ta med at ifølge kommunens retningslinjer kan bygg under 50 km² BRA settes opp 1 meter fra tomtgrensa, og bygg over 50 km² BRA skal settes opp 4 meter fra tomtgrensa.

Dette er en oversikt over våre merknader til nabovarselet, og som gjør at vi ikke ønsker at bygget skal gjenoppføres som før brannen med kun de små justeringene som her er planlagt.

Arkoconsult AS har på vegne av tiltakshavar kommentert nabomerknad ved brev datert 17.07.2020:

(..)Innledning

I forbindelse med nabovarsel av søknad om tillatelse til gjenoppføring av garasje etter brann og søknad om dispensasjon fra maks tillatt utnyttingsgrad og avstand til nabogrense, er det mottatt merknader, se vedlegg C-5 og C-6. Til første nabovarsel som ble sendt ut mottok vi først to merknader fra nabo ved gbnr. 323/439, én fra hver hjemmelshaver. Disse merknadene ble i ettertid erstattet med én samlet og oppdatert merknad. Denne er vedlagt i søknaden, se vedlegg C-5. Til andre nabovarsel mottok vi to merknader, én fra hver hjemmelshaver av gbnr. 323/439. Merknadene mottatt til andre nabovarsel er identiske, og vi har derfor bare vedlagt én av disse merknadene til søknaden, se vedlegg C-6. Endringer i nabomerknad mottatt til andre nabovarsel i forhold til merknad mottatt ved første varsel er merket med «tillegg» under hvert avsnitt. Se også forklaring i nabomerknad, vedlegg C-6. Merknader er fremsatt av hjemmelshavere av gbnr. 323/439, Anne-Lene Sundby Flatøy og Trond Flatøy.

Merknadene er mottatt av ansvarlig søker den 25.06.2020 og 09.07.2020. Vi vil i det nedenfor svare på merknadene som er mottatt fra naboer ved gbnr. 323/439, Alver. Svarene er inndelt punktvis i tilsvarende utforming som nabomerknadene.

Tilleggsopplysninger, altså endringer fra første til andre nabomerknad, er svart ut i underpunktene «tillegg». **1 Sikkerhet:** Når det gjelder fare for brannspredning mellom bygninger viser vi til Byggteknisk forskrift TEK17 § 11-6 punkt 2 om tiltak mot brannspredning mellom byggverk. «Mellom lave byggverk skal det være minimum 8,0m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tiden som kreves for rømning og redning i det andre byggverket. Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse for lave byggverk som samlet utgjør én bruksenhet.»

For aktuelt tiltak vil minste avstand til nærmeste bygning på naboeiendom gbnr. 323/439 være 9 meter. Ny garasje får også større avstand fra nabogrense enn tidligere situasjon, og er prosjektert med avstand på 1,1m mot nabogrense.

Garasjen vil oppføres med brannhemmende materialer for å hindre spredning mot eksisterende bolig på eiendommen og andre nærliggende byggverk. Kravene i TEK17 regnes dermed som oppfylt.

2 Endringer med oppføring av bygg og boforhold etter kjøp i 2002:

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen ble vedtatt i 1998. Plankartet viser her områdene som er regulert til bolig, og en må derfor kunne forvente at eiendommer innenfor formålet bolig blir utbygd.

3 Garasje – ikke boligformål:

Bruksområde for omsøkt garasje er bod og biloppstillingsplass. Tiltaket omsøkes med søknad uten ansvarsrett, og et vilkår for denne søknaden er at bygningen ikke skal brukes til beboelse.

Byggesaksforskriften SAK10 oppgir at bygningen kan ha loft så lenge loftet ikke er å anse som en etasje, jf. veiledningstekst til SAK10 § 3-1 bokstav b). Loft som bare inneholder tilleggsdel (bod, oppbevaringsrom) og som har bruksareal mindre enn 1/3 av den underliggende etasjens bruksareal, anses ikke som en etasje, jf. Byggteknisk forskrift § 6-1, bokstav c). Omsøkt tiltak er i tråd med ovennevnte bestemmelser, og vi kan ikke se at nabomerknaden skal bli tatt til følge.

Tillegg: Dette punktet tolker vi som at det gjelder nabovarsel når garasjen opprinnelig ble oppført. Når det gjelder avkrysning og underskrift i forbindelse med nabovarsel for tidligere tiltak, anser vi dette ikke som aktuelt i forbindelse med omsøkt tiltak på grunn av at naboer nå har muligheten til å komme med merknader for nytt tiltak.

4 Utvendig trapp:

Plassering av utvendig trapp er lik som tidligere situasjon, men repos ved inngangsdør til loft vil nå trekkes inn til dørkarmen. Dette medfører at siktlinjen mot naboeiendom gbnr. 323/439 vil bli svært begrenset i forhold til tidligere situasjon. Vi vil også vektlegge

at bruken av trappen vil være begrenset på grunn av at rommet på loftet kun skal anvendes til bod, og at repositet på toppen av trappen også er av mindre størrelse, og ikke egnet for opphold annet enn for åpning og lukking av dør. I tillegg vil døren skjerme for innsyn når den åpnes/lukkes.

Vi anser det som at omsøkt tiltak vil gi en bedre løsning for naboer, og hindre innsyn på deres eiendom.

Tillegg: Det opplyses om at trapp med dør inn til loftsetasjen ikke var nabovarslet for opprinnelig oppføring av garasjen. Nytt tiltak er nå nabovarslet i sin helhet, og det er dette kommunen må ta utgangspunkt i ved behandling av søknaden.

5 Mål på situasjonsplan:

Avstand garasje fra nabogrense er oppgitt til 1,1m på situasjonsplan, vedlegg D-1. Dette målet er satt med utgangspunkt i digitalt kart og nabogrense, som er grunnlaget for situasjonsplanen.

Oppsummering:

Samlet sett kan vi ikke se at omsøkt tiltak fører til vesentlige ulemper for naboer. Ny garasje vil få større avstand til nabogrense enn tidligere situasjon, muligheter for innsyn fra repos på trapp blir begrenset i forhold til situasjon før brann og avstand til nærmeste bygning på naboeiendom er i henhold til gjeldende forskrifter. I forhold til innsyn vil vi også nevne at garasjen vil gi mer private uteområder både for tiltakshaver og nabo i form av skjerm mellom boligene.

Når det gjelder ulemper for nabo vil omsøkt plassering begrense muligheter for utbygging på naboeiendom, og det må hensyntas brannsikring i forhold til bygg på naboeiendom. Etersom det allerede er en svært lav utnyttingsgrad på eiendommen, vil det være svært begrenset hvor mye av naboeiendommene som kan bebygges. Dersom garasjen skulle vært under 50m² vil man dessuten kunne plassere den 1 meter fra nabogrensen. Det blir i praksis da liten betydning i forhold til omsøkte tiltak. Tiltaket føres dessuten opp i brannhemmende materialer slik at det ikke skal være fare for brannspredning, og heller ikke begrense naboen sin mulighet for å føre opp mindre tiltak inntil 1 meter mot omsøkt tiltak.

Det presiseres i nabomerknad at det er ønsket at 4-meters avstand skal opprettholdes. For aktuell eiendom vil plassering av garasjen innenfor 4m mot nabogrensen ikke være mulig uten å blokkere inngangspartiet, komme i konflikt med eksisterende bebyggelse på eiendommen og gi dårlige muligheter for å snu bil på egen eiendom. Konklusjonen er at nabomerknaden ikke bør tas til følge.(...)

For merknad og kommentar til merknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Etter at tiltaket var nabovarsla har søkjar/tiltakshavar redusert garasjen i høve bygd areal, bruksareal og høgde.

Administrasjonen vurderer at nabo si interesse er ivareteke ved at ein frå før er gjort kjend med eit større bygg på eigedomen. Nabo får vedtaket med klagerett.

Det vert ikkje kravd yttarlegare varsling jf. plan- og bygningslova § 21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.05.2020, revisjon C datert 02.09.2020.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1,1 meter mot gbnr 323/439, og meter frå gbnr 323/191

Eigar av gbnr.323/191 har i dokument motteke 20.07.2020 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 34 meter.

Tilkomst, avkjørsle, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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

Tiltakshavar 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 byggtknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

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

VURDERING:

Nabomerknad

Slik administrasjonen forstår merknad frå gbnr 323/439 så er den ei bekymring som følgje av at det har brent på eigedomen. Samt at dei opplever at dei over tid har blitt «bygd inne» og har mista utsikt.

Med omsyn til avstand mellom lav bebyggelse som dette er definert som, så er avstandskrav definert og regulert gjennom plan- og bygningslova med tilhøyrande byggtknisk forskrift.

Det planlagte bygget er justert i høve det som er nabovarsla. Utvendig trapp til garasjeloft er fjerna, høgden på bygget er justert ned, samla bruksareal (BRA) er redusert til under 50 m² og samla bygd areal er redusert til under 50 m².

Kommunen har forståing for at naboar er bekymra etter at det har oppstått brann på naboeigedom. Vidare har vi forståing for at nabo opplever at ein mister utsikt som eit ledd i utbygging på dei regulerte naboeigedomane.

Med omsyn til brann og branntryggleik så skal byggverk førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift, tiltakshavar har no redusert bygget slik at ein oppfyller vilkår for plassering inntil 1 meter frå nabogrense, då med tanke på lave byggverk og avstandskrav for å hindre brannsmitte.

Vidare er nabo si merknad knytt til utvendig tilkomst til garasjeloft imøtegått ved at trapp er teke inn i bygget og høgden på bygget er redusert.

Frekhaug senter/vest, med planid 125619951011 er eit regulert bustadfelt der alle som kjøper tomt/bustad er klar over at det kan bli ført opp nybygg, anten i form av bustadhus på ubygde tomter eller garasjer i tilknytting til bustadhus. Utgangspunktet etter plan- og bygningslova er at ein må akseptere endringar i eit nabolag i tråd med utviklinga.

Plankartet for området viser ikkje endeleg plassering av garasje, det er difor i utgangspunktet opp til tiltakshavar kor ein plasserer garasje på tomta, innanfor dei reglar som er sett gjennom lov og forskrift. I regulerte områder er ofte tomter små, og det vert ofte ei fortetting når det i ettertid vert ført opp garasjer. Ein må difor rekne med at ein kanskje ikkje får behalde den utsikta ein hadde opphåveleg.

Kommunen kan ikkje sjå at planlagd garasje vil vere til monaleg ulempe og sjenanse for nabo når det gjeld tap av utsikt. Ulempe som følgje av den omsøkte garasje er ikkje større enn det ein må pårekne i tettbygde strøk.

Dispensasjon

Det er to vilkår som 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.

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.

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Frekhaug senter vest/planid.:125919951011 område B3. Grad av utnytting innan området er sett til TU på 20%. Tiltaket krev dispensasjon frå grad av utnytting.

Som følgje av dialog mellom administrasjon og søkjar er garasjen redusert slik at korkje samla bygd areal (BYA) eller bruks areal (BRA) er større enn 50 m². Tiltaket krev ikkje lenger dispensasjon etter plan- og bygningslova § 29-4 slik som tidlegare omsøkt.

Omsøkt garasje er ei erstatning for nedbrent garasje på eigedom gbnr. 323/500. Revidert garasje er redusert i storleik i høve til bygget som brant. Tiltaket krev likevel dispensasjon frå grad av utnytting gjeve i gjeldande plan.

Område B3 innan gjeldande reguleringsplan består i stor grad av små eigedommar som har ei høgare grad av utnytting enn den planen opnar for. Ny garasje er erstatning for tidlegare garasje som brant, ny garasje er mindre enn den den skal erstatte.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering. Vidare er det vurdert at omsyna regelen skal ivareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt tiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå grad av utnytting gjeve i reguleringsplan er tilstade.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift (TEK) og legg søkjar si vurdering til grunn.

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 byggtknisk 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 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

PLAN, LOFT OG SNITT revidert
FASADER OG SNITT revidert
SITUASJONSPLAN revidert

Kopi til:

Anne-Lene Sundby Flatøy	Holtermandsvegen 16	5918	FREKHAUG
Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Kristin Brakstad Traa	Holtermandsvegen 12 B	5918	FREKHAUG
Per Arne Traa	Holtermandsvegen 12 B	5918	FREKHAUG
Trond Flatøy	Holtermandsvegen 16	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Per Arne Traa	Holtermandsvegen 12 B	5918	FREKHAUG