



Kålås Bygg AS
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13497 - 20/61182

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

Dato:
29.09.2020

Dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av bod - gbnr 195/181 Leiknes

Administrativt vedtak: Saknr: 1018/20
Tiltakshavar: Helge Hellem
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av bod slik det er søkt om på gbnr 195/181.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot naboeigedom for oppføring av bod. Boden har eit bygd areal på ca. 9,4 m² og pulttak der største gesimshøgde er oppgitt til ca. 3,2 meter.

Det vert elles vist til søknad mottatt 16.07.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.07.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato, dvs. 08.10.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Sundsbakken, planid 1263 – 200909, er definert som byggeområde for bustadar. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Situasjonsplan og plankart



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Boden er ønskt oppført med bakgrunn i behov for oppbevaring og lagring. Ein stor familie krev meir plass til utstyr og anna på tørt og låsbart areal - noko boden vil bidra til.

Tiltaket er av svært lite omfang og er plassert «skjult bak» garasjen på eigedomen som vist i situasjonskart D1. Garasjen på eigedomen ligg allereie i grensa på same måten som ein no ynskjer å plassera boden. Tiltaket her er underordna garasjen og bustaden i både høgde og volum og vil i liten grad påverka naboeigedomen. Den aktuelle naboen har forøvrig fult ut samtykka til plasseringa – erklæring er vedlagt her.

Så langt vi kan sjå er det ingen særlege negative verknader av tiltaket medan den positive effekten er betre bumiljø gjennom økt lagringsplass for tiltakshavar. Plassering, utforming og tilhøva forøvrig gjer at hensynet bak bestemmelsen ikkje vert tilsidesett slik vi ser det. Med bakgrunn i dette meiner me det bør kunna gjevast dispensasjon.»

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 Vestland. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Ansvarleg søker skriv følgjande:

«Me har vurdert at det ikkje trengst nabovarsling av disp. søknaden med bakgrunn i PBL § 21-3 2. ledd. Den einaste naboen som kan sjåast som påverka av ein eventuell dispensasjon er 195/179 som har signert samtykkeerklæring Q1. Dette anser me som tilstrekkeleg varsling av berørt nabo.»

Plassering

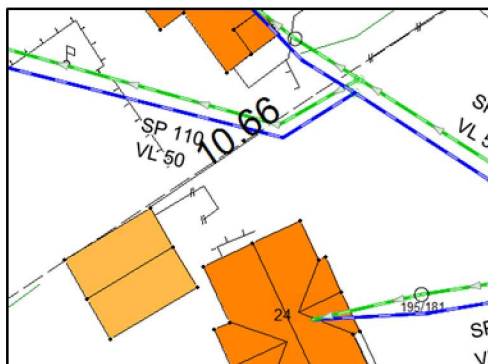
Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.04.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 0,4 meter. Eigar av gbnr 195/181 har i dokument datert 20.04.2020 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 0,4 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomane er tilknytt kommunal vass- og avløpsanlegg.
Det er ikkje kjend at det skal leggjast inn vatn og avløp i bygget.

Det vert lagt til grunn at tiltaket ikkje kjem i konflikt med private stikkeidningar for vatn og avløp som er plassert på eigedomane.



Private VA-leidningar

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket vil ikkje gje endringar i eksisterande situasjon.

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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. 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. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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.

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. Vilkåra må liggja innfor 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsøkte tiltak gjeld oppføring av bod på 9.4 m² som skal plasserast i ein avstand på 0,4 meter frå grensa mot naboeigedom.

Regulert byggegrense mot naboeigedom er 4 meter. Bygningane skal plasserast innanfor byggegrensene slik dei går fram av plankartet, med unntak av garasjar som kan oppførast i nabogrense.

Byggegrensa skal i hovudsak ivareta omsynet til lys og luft mellom nabobygg, branntryggleik og terrengomsyn. I dette tilfellet er byggegrensa som er sett i planen ei skjerpning av dei generelle reglane om avstand til nabogrense i plan- og bygningslova § 29-4.

Administrasjonen viser til grunngjevinga for dispensasjonssøknaden og filtrer denne. Vi kan ikkje sjå at omsynet bak byggegrensa vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til omsøkte tiltak. Søknaden gjeld eit mindre uthus med bygd areal under 10 m² som etter dei generelle reglane i lovverket kan plasserast nærare nabogrense enn 4 meter. Det er vidare lagt vekt på at planen opnar for at garasjar kan plasserast i nabogrense, at eigar av tilgrensande eigedom har gitt samtykke til omsøkt plassering og at minste avstand mellom omsøkt tiltak og nabobygg er oppgitt til 8,0 meter.

Det er elles administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrensa mot naboeigedom er klart større enn ulempene. I vurderinga er det lagt særleg vekt på at omsynet bak byggegrensa ikkje vert sett til side, at tiltaket ikkje vil gje særlege ulemper og at tiltaket vil stetta tiltakshavar sitt behov for lagringsplass.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa er oppfylt.

Nabovarsel

Kommunen legg ansvarleg søkjar si utgreiing til grunn og vil ikkje krevja ytterlegare varsling av naboar.

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

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en 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.
- 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 § 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 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.: 20/13497

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D1-Situasjonsplan - bod -195_181

E1-Annmeldelse tegning - Bod

Kopi til:

Helge Hellem

Storneset 24

5915

HJELMÅS

Mottakarar:

Kålås Bygg AS

Torvhusmyrane 2

5913

EIKANGERVÅG