

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/329 - 20/61666

Saksbehandlar:
Eirik Berntsen
eirik.berntsen@alver.kommune.no

Dato:
01.10.2020

Omgjering av vedtak - rammeløyve til oppføring av garasje - gbnr 137/801 Alver

Tiltak: Garasje
Byggjestad: Gbnr: 137/801
Tiltakshavar: Thomas Svenningsen
Ansvarleg sækjar: Arkoconsult AS

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 162,1 m² og bygd areal (BYA) 88,0 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 21.72 % BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Tidligere saksgang

Søknaden ble avvist den 10.03.20. Avvisningen var begrunnet i manglende opplysninger, og at søker ikkje hadde levert inn supplementerende dokumenter. Søkar opplyste den 01.04.20 at dei hadde sendt inn manglende opplysningar allereie 29.03.19, altså innanfor fristen. Søkar dokumenterte dette med ein kopi av eposten som innhaldt opplysningane.

I kommunenes saksarkiv kan vi ikkje finne eposten som søker har sendt inn, og den finnast heller ikkje i innboksen for til saksbehandlar eposten er sendt til. Vi kan dermed ikkje fastslå om kommunen har mottatt dokumenta eller ikkje. Derimot tydar dokumnetasjonen søker gir at dei har sendt dokumentasjonen innan fristan. Vår vurdering er at søker ikkje kan lastast for det som har skjedd, og at søker har oppfylt sin plikt for å få saken handsama.

VEDTAK

Alver kommune omgjer sitt avvisningsvedtak datert 10.03.20, jf. forvaltningsloven § 35 bokstav a). Nytt vedtak i saka lyd følgande:

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.06.18, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Før tiltaket kan igangsettest må det søkast og innvilgast igangsettingsløyve. Vi gjer oppmerksom på at det kun krevast dekkande ansvarsrettar for prosjekterande foretak for å søke igangsettingsløyve. Erklæringar om ansvarsrett for utførande foretak krevs kun før arbeidet sattast fysisk i gang.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Alvarneset (1263-201402) er definert som Frittliggande småhusbebygging . Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 35% BYA.

Reguleringsplanen skal gjelde uendre foran kommunedelplanen, jf. kommunedelplanen for Knarvik og Alversund § 4.4.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.06.18. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere fire meter. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. +13,9 og mønehøgde på kote ca. +19,7.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst og garasjeplassing. Teikningar og 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 ny garasje vil harmonere godt med eksisterande bustad.

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 byggtknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar og arkitektoniske kvalitetar

Omsøkt garasje er stor og kommunen har normalt ikkje ein praksis å godkjenna så store garasjar. I denne konkrete saka er derimot garasjen godt tilpassa den eksisterande buligen, både i storleik og form. Eigedomma si storleik på 1437 m² tilseier også at ein større garasje kan passe. Store deler av garasje er også ein nedgravd underetasje, og er dermed ikkje synleg i frå hovudvegen.

Tiltaket har derfor 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.

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.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- 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.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk 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.

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.

Ansvar

