



Byggefirma Nilsen & Andersen AS
Sandviksveien 163A
5035 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/14203 - 20/80459

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

Dato:
21.12.2020

Løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 196/159 Midtgård

Administrativt vedtak:	Saknr: 1380/20
Tiltakshavar:	Ragnvald Myre Hosøy
Ansvarleg sækjar:	Byggefirma Nilsen & Andersen AS
Søknadstype:	Søknad om endring av tiltak

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av støttemur mot veg på gbnr 196/159 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1a) jf. § 20-3 vert det gjeve løyve til endring av plassering av bustad, endra planløyving i underetasjen og oppføring av terrasse og støttemur mot veg på gbnr 196/159 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Endra plassering av bustaden går fram av situasjonsplan sist revidert 03.06.2015, plassering av terrasse går fram av situasjonsplan sist revidert 13.05.2020 og plassering av støttemur går fram av situasjonsplan datert 31.05.2020, jf. 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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja 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 endring av gitt løyve til oppføring av bustad på gbnr 196/159 datert 24.11.2014 i arkivsak 14/5366. Endringa gjeld:

1. Endra plassering av bustad.
Bustaden er plassert 2,48 meter lenger søraust enn godkjend
2. Endra planløyning for underetasjen.
Det går fram av oppdaterte teikningar at det er etablert eiga bueining i underetasjen med tilgang til hovudhusværet gjennom dør mellom soverom og bod med trapp mellom etasjane. Husværa har kvar sin inngang.
3. Støttemur mot veg
Det er etablert støttemur mot veg i strid med regulert byggegrense. Avstand til grensa mot veg er oppgitt til ca. 1,0 meter.
4. Terrasse mot nord
Det er etablert terrasse mot nord. Avstand til nabogrense er oppgitt til 0 meter.

Andre tiltak som kan vera vist på situasjonsplanen er ikkje omfatta av søknaden.

Det vert elles vist til søknad mottatt 17.08.2020, med tilleggskommunikasjon mottatt 25.11.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming 25.11.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato.

Planstatus

Eigedommen ligg innanfor reguleringsplanen Midtgård/Leknes gnr 196 bnr 4, planid 1263 – 1512205, der eigedommen er avsett til byggeområde for bustadar, FS7. Det går fram av kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 at reguleringsplanen gjeld med supplering/ending av kommunedelplanen sine føresegnar der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegnar om temaet, jf. føresegn 4.5.

Støttemur krev dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg. Tiltaket er elles vurdert å vera i samsvar med plangrunnlaget.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Ved etablering av bolighuset på eiendommen 196/159 er det bygget en støttemur langs veien og eiendomsgrensen. Muren er i strid med regulert byggegrense. Den er også i strid med avstandsbestemmelsene i VA-normen.

Vi søker med dette om dispensasjon fra de nevnte bestemmelser.

Grunnet tomtens topografi var det påkrevet med justering av terrengnivået for å oppnå tilstrekkelig areal for parkering. Denne justeringen medførte behov for støttemur langs veien for å hindre utgliding av masser.

Vi ønsker å presisere at muren i sin helhet er bygget inne på 196/159 og i en avstand på ca 1 meter fra grensen.

Muren er bygget nærmere kommunalt VA-anlegg enn det som er satt som minste avstand i gjeldende VA-norm.

Muren holder imidlertid såpass stor avstand til VA-anlegget at vi ikke kan se at det vil være vansker forbundet med verken drift eller vedlikehold av rørledningene.

Som tidligere nevnt har støttemuren medført at det er etablert et areal mellom veien og bolighuset som er tenkt benyttet som parkeringsareal og utomhus areal. Parkeringsarealet er påkrevet, men det er også en stor fordel for tiltakshaver at parkeringsarealet er såpass stort at det er formålstjenlig.

Berørte naboer har samtykket til tiltaket. Slik muren er plassert og utformet kan vi ikke se noen negative konsekvenser ved at den er bygget.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden om dispensasjon er ikkje send på høyring. 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, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Alver kommune si avdeling for samferdsel, veg-, vatn- og avløp-forvaltning har i vedtak datert 24.11.2020 i sak 20/18093 gitt dispensasjon frå avstandskrava til offentleg leidningsnett.

Nabovarsel

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

Plassering

Endra plassering av bustaden går fram av situasjonsplan sist revidert 03.06.2015.

Terrasse går fram av situasjonsplan sist revidert 13.05.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter.

Eigar av gbnr 196/160 har i dokument 18.11.2020 gitt samtykke til at terrasse kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Støttemur går fram av situasjonsplan datert 31.05.2020. Minste avstand til nabogrense er oppgitt til 1,0 meter.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Vi legg til grunn at det er tilstrekkeleg areal til parkering og at tiltaket ikkje medfører endringar når det gjeld godkjend avkjørsle.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og 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 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor 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 kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra.

Byggegrensa mot veg skal ivareta omsynet til drift og vedlikehald av vegen, siktforhold og behovet for areal ved eventuell utviding av vegen.

Muren er plassert i strid med byggegrensa langs privat felles veg. Avstand til grenselinja mot veg er oppgitt til ca 1,0 meter. I dette tilfelle vurderer kommunen at muren ikkje vil setja omsynet bak byggegrensa vesentleg til side ved plassering slik det er søkt om. Muren vil ikkje koma i konflikt med verken siktlinjer i avkøyrsla eller drift og vedlikehald av vegen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at muren er nødvendig for tiltaket og at omsynet bak byggegrensa ikkje vert sett til side.

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Terrasse vert godkjend plassert slik det er søkt om, jf. jf. pbl § 29-4 bokstav a). Kommunen har i vurderinga lagt vekt på at nabo har gitt samtykke til plassering inntil 0 meter frå nabogrensa. Vi legg elles til grunn at tiltaket er oppført i samsvar med gjeldande tekniske krav til byggverk og at nødvendige tiltak mht brann på denne måten er ivaretatt.

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.

Tekniske krav til byggverk

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå tekniske krav. Kommunen legg derfor til grunn at tiltaket er oppført i samsvar med gjeldande tekniske krav.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarslast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. 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.

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 offentlig 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.

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 saksnummer.

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 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 rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsloyvet.

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan endra plassering av bustad - gbnr 196-159

Situasjonsplan terrasse - gbnr 196-159

Tegning, Terrasse mot Bnr.160.

Vedlegg:

Situasjonsplan og teikningar støttemur - gbnr 196-159

Kopi til:

Ragnvald Myre Hosøy	Naustdalslia 11	5915	HJELMÅS
Åsne Nyhavn Matre-Hosøy	Naustdalslia 11	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Byggefirma Nilsen & Andersen AS	Sandviksveien 163A	5035	BERGEN
---------------------------------	-----------------------	------	--------