



Renathe Kleppe
Furumarka 13 B
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3427 - 21/43696

Saksbehandlar:
Christine Erichsen
christine.erichsen@alver.kommune.no

Dato:
23.06.2021

Løyve og dispensasjon til oppføring av dobbel garasje med loft -
gbnr 137/610 Alver

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 712/21

Tiltakshavar:

Renathe Kleppe

Ansvarleg søkjar:

Renathe Kleppe

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Buheim for oppføring av dobbel garasje med loft på gbnr 137/610 Alver.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av dobbel garasje med loft på gbnr 137/610 Alver, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 29.04.2021, 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.

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 for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av dobbel garasje med loft, med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 46,8 m² og bygd areal (BYA) ca. 49,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 23,7 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Buheim §§ 11 og 12.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.04.2021 og supplert 26.04.2021, 25.05.2021, 26.05.2021 og 22.06.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Det vart først etterspurd nytt situasjonskart med «avstand til andre bygg på eigedommen, nabogrense, avstand til for eksempel VA-anlegg og kommunal veg m.m.» i foreløpig svar av 26.04.2021. Eftersom det var fleir manglar ved søknaden vart følgjande dokumentasjon etterspurt ved brev av 04.05.2021:

1. Opplysningar gjeve i nabovarsel er ikkje vedlagt søknaden. Det er difor uklart for kommunen om dispensasjonen er nabovarsla. Opplysningar gjeve i nabovarsel må sendast inn.
2. Eigar av gbnr 137/75 som grensar til tiltaket er ikkje nabovarsla. Heimelshavar kan med fordel nabovarslast.
3. Fullmakt som fylgjer søknaden stadfestar at medeigar av tomta ikkje har merknader til bygging av garasje. Fullmakten kan med fordel inneholde ei formulering knytt til at naudsynte dispensasjonar også kan søkjast. Vi ber om at du som tiltakshavar gjere ei vurdering på dette.
4. Det er søkt om dispensasjon. I gjeldande reguleringsplan kjem det fram under § 11 at garasjer skal blant anna tilpassast i høve til bustadhus og grannehus slik at ein oppnår god arketektonisk utforming. I reguleringsplanen er det i § 12 satt ei grense for at garasjer skal ha ei maksimal grunnflate på 40 m². Dispensasjonssøknaden må såleis innehalde ein arketeknosik vurdering av tiltaket sett i lys av § 11 og krava i § 12. Dette er også litt av momenta i § 7 som du allereie har vist til. Sjå vedlegg for meir informasjon om søknad om dispensasjon. Vi minner om at det ikkje er formkrav/skjema til søknad om dispensasjon.
5. Kommunen stadfestar at vi har motteke nytt situasjonskart. Situasjonskartet må også syne avstand til andre bygg på eigedommen, vegmidte og f.eks. VA-anlegg og ledningar. Dersom det går kraftlinje forbi der du ynskjer å plassera tiltaket, må du sjølv avklare dette med eigar.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 12 veker frå 22.06.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Buheim 1263-11061974 og er definert som bustadføre mål.

Etter kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 1263-201701 punkt 4.5, gjeld suppleringsplanen sine føresegner i tema der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner. I kommunedelplanen er tillat grad av utnytting 30% BYA og 400 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan for Buheim § 12:

Det er ikkje høve til å føra opp garasjar i meir enn 1 etasje. Maksimal grunnflate er 40 m².

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad for garasje med loft vil komme i konflikt med § 5, § 7, § 11 og § 12 i reguleringsplanen.

I § 5 viser det i reguleringsplanen at man kan i utgangspunktet bygge frittliggende boenheter opp til 1,5 høyde, men kan for de rette forholdene bygge inntil 2 høyder. Dette vil si at man kan bygge inntil 5 meter i høyden hvis forholdene ligger til rette for dette. Garasjen som jeg ønsker å bygge vil få en maks høyde på det høyeste punktet på 5,149 meter, grunnet loft for oppbevaring.

Garasjen vil bli plassert helt i hjørneenden av tomten ved siden av et fjell, som er høyere enn garasjens høyeste punkt. Mener da at forholdene vil ligge til rette for 2 høyder og 0,149 m ekstra vil ikke ha noe betydning.

Baksiden av garasjen vil stå mot nabo, gnr. bnr. 137-545, baksiden vil da stå slikt til at den vil ikke være noe hinder for dem, da den vil stå helt i Nord-vest enden av tomten deres. Garasjen vil heller ikke stå i veien for utsikt, da huset deres er lengre inne på tomten deres og utsikten deres vil være på sør øst siden. Samt, da garasjen vil stå helt i enden av tomten vil den heller ikke være til noe hinder verken for vei opp eller ned til tomten og er fortsatt muligheter for å kunne sneu biler på tomten. Da med tanke på gjester og eller naboene jeg eier tomten sammen med, gnr. bnr. 137-610.

I § 7 viser det i reguleringsplanen at hus som hører sammen i grupper skal ha ensartet takform og takvinkel. Garasjen vil ha samme hus form og takvinkel som de andre hus i nabolaget, men vil ha en annen takvinkel enn mitt hus, da det har en større takvinkel en 36-grader. Da alle de andre husene rundt har samme takvinkel som garasjen har, ser jeg ikke noe ulempe i å avvike fra reguleringsplanen for dette, for det eneste huset som er annerledes er huset jeg bor i og arkitektonisk sett vil det medføre til at det blir mer likt naboene og vil gli inn i området.

I § 11 viser det i reguleringsplanen at garasjer skal helst bygges i sammenheng med bo enheten og tilpasse dette i form og utseende. Slik huset er satt opp på denne tomten vil ikke det være mulig å bygge garasje sammen med huset, da det er en tomannsbolig og husets lengde er for lang til at man kan ha garasje på endene av huset. Har derfor valgt å sette garasjen bakerst i hjørnet på «min» side av tomten, da den da vil ikke komme i konflikt med vei eller naboers utsikt. I tillegg står et fjell som grenser langs med «min» side av tomten, som da kan «minimere» ned garasjen, da den vil stå parallelt med fjellet. I dette bo enhetsområdet er de fleste hus laget for over 20 år siden og har en takvinkel på ca. 36 grader. Denne (137/610) tomannsboligen ble bygget i 2011 og har en større takvinkel på huset enn de andre husene, såkalt funkishus. Ved at jeg setter opp en garasje som har 36 graders vinkel på taket og huset mitt ikke har det mener jeg ikke vil ha den store arkitektoniske betydningen da resten av nabohusene har 36 graders vinkel på taket.

I § 12 viser det i reguleringsplanen at man ikke skal føre opp garasjer i mer enn 1 etasje og en maksimal grunnflate på 40 m². I søknad for garasjen vil dette avvike fra reguleringsplanen, da garasjen det er snakk om her er 49,6 m² og vil være på litt over to høyder (5,149 m). Dette for å kunne ha en garasje på en størrelse som gir meg mulighet til å parkere to biler, samt flere sykler og en motorsykkel. I tillegg, ha et loft som kan brukes som oppbevaring. Ut fra tomtens størrelse vil det ikke bli noe konflikt med tomten ellers og bruk av den. Garasjen vil stå bakerst i et hjørne av tomten og vil stå ved siden av et fjell som er høyere, så arkitektonisk sett ser jeg ikke noe hinder for at man kan fravike reguleringsplanen på dette punktet.

Som konklusjon mener jeg at fordelene ved å tillate noe avvik fra reguleringsplanen for takvinkel, høyde og størrelse vil på langt overgå ulempene med å la hjørnet i enden av tomten stå tomt og til ingen bruk, da det grenser mot fjell og skog og jeg kan ikke ha parkeringsplass der verken for motorsykkel, bil eller sykler og kan heller ikke brukes til noe oppbevaring.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn 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 Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 29.04.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Det ligg føre ei fullmakt frå medeigar av fellestomta om plassering.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Ingen endring.

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.

Ettersom det er søkt løyve til oppføring av frittliggjande garasje som er større enn tillate i § 12, har tiltakshavar skreve fylgjande vurdering knytt til arkitektonisk utforming knytt til § 11:

Garasjen (eller parkeringstak) skal helst byggjast i samanheng med bustadhus og tilpassast dette i form og utsjånad. Der særlege tilhøve talar for det kan bygningsrådet tillata oppføring av frittstående garasjar. Garasjar (parkeringstak) - og eventuelle uthus - skal i tilfelle plasserast slik i høve til bustadshus og grannehus at ein oppnår god arkitektonisk verknad.

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).

VURDERING:

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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 innafør 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Administrasjonens vurdering:

Reguleringsplanen for Buheim legg vekt på at garasje *helst* skal byggjast i samanheng med bustadhus. Både grunngjeving frå tiltakshavar, situasjonsplan og oversiktsbilde frå «google maps» (mottatt 26.05.2021) viser at dette ikkje er mogleg på denne eigendomen. Vidare seier reguleringsplanen at der særlege tilhøve talar for det kan frittstående garasjar tillatast. Administrasjonens vurdering er at det i dette tilfellet vil vera særleg tilhøve for å tillata å byggje ein frittstående garasje, når tomte ikkje tillèt å byggje den i samanheng med bustaden, og når reguleringsplanen opnar opp for det.

Garasjen skal ha same tak form som kringom liggjande hus, då ein garasje i same takform som bustaden på tomte ikkje ville vert av god nytte. Den vil på denne

måten gli betre inn i nærområdet og ikkje skilja seg ut. Det vil difor vere ein god arkitektonisk utforming på garasjen, der ein har tatt stilling til både §§ 11 og 7 i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen setter ei grense på 1 etasjes garasje, med grunnflate på 40 m². Då garasjen vil liggja opp mot eit fjell og lengst ut i eit hjørne av tomta der det ikkje sjenera nokre naboar, vil fordelene med eit loft til lagring og derfor også overstige 40 m², vere større enn ulempa. Det er søkt om dobbel garasje med loft på 49,6 m² bygd areal (BYA). Det vil difor ikkje vere eit stort avvik frå reguleringsplanen, men vil gje ein større utbyte av plassen for tiltakshavar.

Samla sett meiner administrasjonen at fordelene vil vere klart større enn ulempene, og finn difor grunn til å gje dispensasjon frå reguleringsplanen for Buheim §§ 11 og 12, for oppføring av dobbel garasje med loft.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Sjå elles vurdering knytt til dispensasjon.

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 Statsforvaltaren. 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 kan du søke 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.

- 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 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/3427

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Christine Erichsen
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan - gbnr 137/610 Alver
Teikningar

Mottakarar:

Renathe Kleppe

Furumarka 13 B 5911

ALVERSUND