



Ragnar Hopland
Mjåtveitflaten 10
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/5254 - 21/67515

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
09.10.2021

Løyve til oppføring av garasje med dispensasjon - gbnr 322/139 Mjåtveit

Administrativt vedtak: **Saknr: 1057/21**
Tiltakshavar:
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. Veglova §29 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg for oppføring av garasje på gbnr 322/139.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.04.21 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.**
- 3. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg. Tiltaket skal opparbeidast i samsvar med uttale frå vegstyresmakta datert 02.09.21 i sak 21/7442 på følgjande vilkår:**

Vi finner det forsvarlig at det blir gitt dispensasjon fra byggegrense mot veg for oppføring av garasje så lenge garasjen blir opparbeidet etter den gitte situasjonsplanen og holder seg innenfor siktsonen gitt i lovverket (Håndbok N100).

Dersom det oppstår skade på garasjen, som følge av garasjen sin plassering i forhold til veg, vil dette være kommunen uvedkommende.

Før tiltaket skal takast i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 43 m² og bygd areal (BYA) ca. 47,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 21,15 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.06.21 og supplert 02.09.21 med uttale frå Vegavdelinga.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.06.21 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 industriområde for Mjåtveit/Frekhaugmarka, men plan idnr 125619780310 er definert som bustadføremål.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er ikkje oppgjeve i planen. Kommunedelplanen for Meland tillèt 30% BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrense frå kommunal veg, då garasje ligg ca.3,49 m frå vegmidten.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av ein frittstående garasje på eksisterande bebygd bustadeigedom. Det søkes om dispensasjon frå § 7 i Reguleringsplanen for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka og veglova § 29 - byggegrense mot kommunal veg, jf. Plan- og bygningsloven § 19-1. Tiltakshaver er Aina Brakstad Hopland og Ragnar Hopland

Grunner for å gi dispensasjon

Det fremgår av reguleringsplanens § 7 at det ikkje er høve til å opparbeida garasje på eige tomt der adkomst til tomte er frå køyrbar gangveg. Vi vil framheva at det er oppført garasjar på andre eigedomar innanfor planen, som også har adkomst via køyrbar gangveg. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse i denne saken.

Eigedommen har heller ikkje garasje plass i felles garasje anlegg som ligg i området. Vi meiner dette talar for dispensasjon i vår sak.

I tillegg vil vi påpeike at den gjeldande reguleringsplanen er i frå 1978, og er nok noko utdatert i forhold til nye reguleringsplanar som vert utarbeida no i dag.

Det er oss kjent at det ofte er krav om at det skal vera satt av areal til garasjar i nyare planar, og meiner at dette talar for ein dispensasjon.

Det fremgår av vegloven § 29 at avstand frå byggverk til kommunal veg skal vera 15m, målt frå midtlinja i kommunal veg.

I vår sak vil minste avstanden frå garasje til midtlinja i kommunal veg vera 3,49 m, sjå vedlegg D-1.

Framhevar at tiltaket som søkast oppført samanlikna med andre tiltak i området ikkje har plassering annet enn det ein kan forvente. Dette då det ligg fleire bygg i området som ligg

nærare kommunal veg enn 15 m. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsei at det også bør gis tillatelse i denne saken.

Vil og framheve at den nye garasjen ikkje vil få noko negativ konsekvens for friskt sonen i forbindelse med utkørselen frå nabo eigedomen, dette er illustrert i vedlagt kart, D-1.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Vegavdelinga den 02.09.21. 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

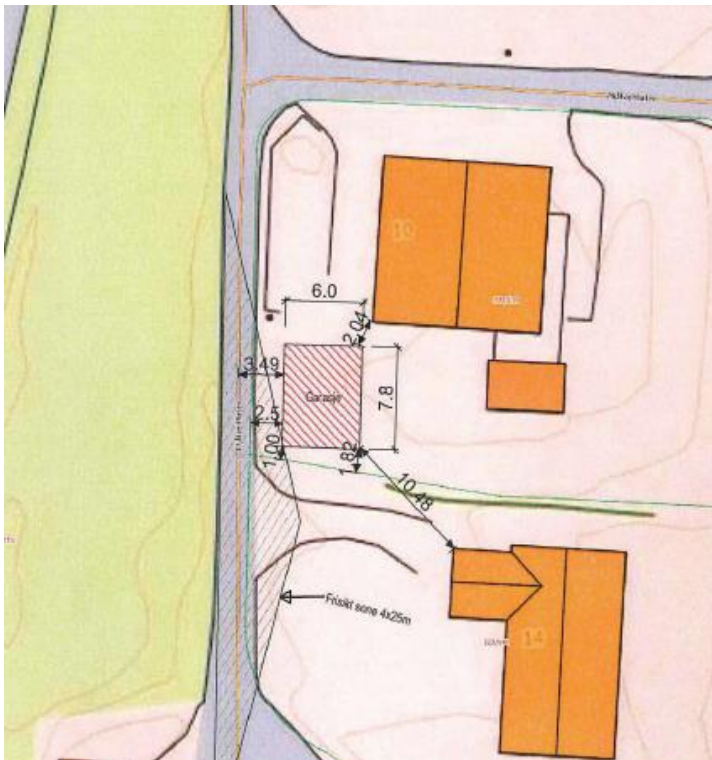
Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.04.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i reguleringsplan langs kommunal veg på 12,5 m (byggegrense langs veg i planer vedtatt i perioden 1964-1996).



Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 2,5 meter til vegkant. Vegstyresmakta har i uttale datert 02.09.21 i sak 21/7442 gjeve uttale til plassering 2,5 meter frå offentlig kommunal veg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avkøyrslø til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, garasjeplassering og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 kommune ingen merknad.

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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 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.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate oppføring av mindre garasjar på bygd eigedommen i regulerte byggjeområder for bustad nærare enn byggjegrænse mot veg. Kommune vurderer saken som kurant då tiltaket krev ingen dispensasjon frå planføremål, men krev dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg på 12,5 meter.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak veglova ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for, fordi samferdsel, veg, vatn og avløpsavdelinga finn at det er trygt å tillate ny garasje på denne konkrete eigedommen i strid med byggjegrænse mot kommunal veg. Garasje er plassert slik at vedlikehald av kommunal veg med brøyting skal ikkje hindrast av tiltaket.

I nye reguleringsplanen har man regulert byggjegrænse langs kommunal veg på 4-5 meter og har omtrent utnytting på 30-40 %BRA. I denne saka skal garasje ikkje hindre sikt for naboeigedommar og ikkje endre etabler avkørsel. I tillegg skal man få

tomteutnytting på eigedommen på ca. 21,15 %BRA, som i samsvar med kommunedelplanen for Meland som tillètter 30% BRA.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Tryggleik til barn, mjuke trafikantar og bebuarar til bustader vert ikkje råka ved etablering av ny garasje då avkøyrse til eigedommen vert ikkje endra.
- Ny garasje skal ikkje redusere sikt, funksjonalitet, vedlikehald mogelegheit og tryggleik på kommunal veg.
- Reguleringsplanen er frå 1978 og kan vurderast som utdatert.
- Det er fleire eigedommar i nærleiken som har oppført bygg langs kommunal veg i 12,5 meters sone og praksisen var å tillate tiltak tidlegare.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå er klart større enn ulempene.

Ulempe er at tiltaket kjem i konflikt med byggjegrenselangs veg etter Veglova §29. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

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

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.

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

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/5254

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Tegning

Kopi til:

Aina Brakstad Hopland	Mjåtveitflaten 10	5918	FREKHAUG
-----------------------	----------------------	------	----------

Mottakarar:

Ragnar Hopland	Mjåtveitflaten 10	5918	FREKHAUG
----------------	----------------------	------	----------