



Aplan Andersen
Veronica Andersen
Haugomgata 10
1811 ASKIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/1816 - 22/24656

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
29.03.2022

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 309/37 Hjertås

Administrativt vedtak. **Saknr:** 362/22
Tiltakshavar: Henrik William Gundersen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §
19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense for oppføring av garasje med leilegheit.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå eigedomsgrense, samt søknad om rammeløyve for oppføring av garasje med leilegheit over. Leilegheita skal etablerast som ein sjølvstendig bueining, med same gards,- og bruksnummer som bustaden på eigendommen. Leilegheita skal bestå av entre, stue/ kjøkken, 1 soverom og bad. I tilknytning til leilegheita er det også ei utvendig bod.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.02.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Fristen er 18.05.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mongsedalen/ Mjukebakkane Plan ID nr. 1256 20010502 er definert som område for hytter og bustader. Reguleringsplanens føresegn som gjeld «bustaden» skal også leggjast til grunn ved vurdering.

Kommuneplanen for Meland 2015-2026 Plan ID nr. 1256 20190001 supplerer reguleringsplanen.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 0,25 % BYA/ % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå eigedomsgrænse.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Beskrivelse

Det søkes om dispensasjon fra eiendomsgrænse. Hensynet med avstandskravet er blant annet å sikre at brann ikke kan spres mellom byggverk, og sikre lys og luft mellom byggverk.

Begrunnelse

Lys og luft mellom byggverk blir ikke påvirket og garasjen med leiligheten over gjør ikke noe skjerming av lys eller endring av åpenhet mellom bygg.

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.01.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1,2 meter.

Tiltaket er ikkje plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere ca 10,3 meter.

Det er i søknad ikkje opplyst om topp golv kotehøgde, eller mønehøgde.

Det er søkt om planeringshøgde framfor garasje på kote 57,35 meter, og planeringshøgde ved inngang på kote 60,0 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket på eigedomen er ved søknad ikkje sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er ikkje søkt om eller gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avløp. Ei heller er det søkt om, eller gitt utsleppsløyve.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tiltaket på eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til offentleg veg. Tiltaket krev søknad om utvida bruk av avkøyrslø.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 1 bil knytt til leilegheita, samt 1 garasje for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø. Teikningar/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 det innvendig i leilegheita blir kvitmåla tak og veggjar.

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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Forvaltningspraksis i kommunen avslår søknaden om dispensasjon etter som ingen av vilkåra for å gje dispensasjon i plan- og bygningslova § 19-2 synes å vere oppfylt.

Byggegrensa skal sikre 4 meters avstand mellom bygningsmassen og friluftsområde. Grunngeving for avslaget er at omsyna bak føresegna knytt til byggegrense som det søkjast dispensasjon frå, setjast vesentleg til side som følgje av tiltaket. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Overordna nemnes og at det mellom anna er administrasjonens vurdering at eigendommens storleik på 1 156,6m² ikkje tilseier at det treng vera naudsynt å søkja dispensasjon frå byggegrense for å oppføra garasje. Ansvarleg søkjars grunngeving og argumentasjon oppklarar ikkje kvifor det ved prosjektering ikkje er tatt omsyn til byggegrense ved plassering av tiltaket. Søknaden inneheld heller ikkje grunngeving for kvifor det er naudsynt å dispensere.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av garasje med leilegheit er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om rammeløyve avslått.

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

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

- 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.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- 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.: 22/1816

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Aplan Andersen	Haugomgata	1811	ASKIM
	10		
Henrik William Gundersen	Mongsedalen	5918	FREKHAUG
	62		