



Glenn Rongved  
Storsteinen 27  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/10183 - 22/25742

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.  
no

Dato:  
02.05.2022

Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 134/333  
Hilland

**Administrativt vedtak:** Saknr: **382/22**  
**Tiltakshavar:** Glenn Rongved  
**Ansvarleg søkjar:** Ing Taule AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense mot kommunal veg for oppføring av garasje. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.09.2021 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.
3. Garasjen skal ikkje takast i bruk før det ligg føre ferdigattest/ mellombels bruksløyve.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

#### SAKSUTGREIING

##### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 70 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 76,5 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 22,3 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt oppføring av garasje. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense sett i plankartet.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.12.2021 og supplert 10.02.2022 og 11.02.2022 og 02.05.2022.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 10.02.2022 og e-post 11.02.2022 (3):

1. Teikningar skal vise plan, snitt, og fasade. Dei skal vere målsett og vise kotehøgde (planert, ferdig golv, møne/gesims). Teikningane skal vise ny/gamal situasjon.
2. Det er regulert byggegrense mot veg, utifrå innsendt situasjonskart vurderer kommunen at ny garasje kjem i konflikt med byggegrense. Det må difor søkjast om dispensasjon frå regulert byggegrense. Dispensasjonar må nabovarslast.
3. Dispensasjonen må nabovarslast.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 10.02.2022, 11.02.2022 og 02.05.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hilland G.nr.134.B.nr.4 og 37 Endra, planid: 1263-02051985 er definert som bustader.

Planen har ikkje talfesta grad av utnytting. Det følg KDP Alverstraumen 2019-2031 pkt. 4.5 at kommuneplanen sine føresegner gjeld der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.

Bygd areal skal ikkje overstige 30 % og samla bruksareal skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg som vist i plankart.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltakshavar søkjer herved om dispensasjon for plassering av garasje utafor byggegrense mot veg på GBNR 134/333 som vist i innsendt situasjonskart, med adresse Storsteinen 27, 5911 Alversund. Plassering er ikkje til hinder for siktforhold eller bruk/ drift av kommunal veg.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- avløp den 17.03.2022:

**Uttale:**

Dersom det under drift og vedlikehold av kommunal veg skulle oppstå skader på tiltaket, er dette tiltakshaver sitt ansvar. Tiltakshaver må selv sørge for og påkoste utbedring av skader.

**Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla. Dispensasjonssøknaden kom inn etter søknad om løyve til garasje, kommunen mottok stadfesting på nabovarsling av dispensasjon den 02.05.2022.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

**Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.02.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,0 meter.

Tiltaket er plassert delvis utanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 5,5 meter. Vegstyresmakta har kome med uttale i saka datert 17.03.2022.

**Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

**Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

**Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløp. 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.

**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 projekterast 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 tilside. 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 dispensasjonen kan medføre.

På bakgrunn av uttale frå avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- avløp kan ikkje administrasjonen sjå at formålet bak regulert byggegrense mot veg vert vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i denne saka. Vidare vil ikkje plasseringa ha negativ verknad på trafikktryggleiken i område, samt at eksisterande avkøyrsløp vil bli nytta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at fordelane med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt.

## **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.

## **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- 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 nabovarlast 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 byggt teknisk 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 kommun 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 klagt 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 reisas 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 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.

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, referer til saknr.: 21/10183**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Glenn Rongved	Storsteinen 27	5911	ALVERSUND
Ing Taule AS	Radøyvegen	5936	MANGER
	1400		
Nathalie Bergaas Salhus	Storsteinen 27	5911	ALVERSUND