



Mona Helen Sæbø
DALEMARKA 105
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2779 - 22/37247

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
16.05.2022

Dispensasjon og løyve til oppføring av vinterhage - gbnr 321/79
Dale nedre

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 538/22

Tiltakshavar:

Mona Helen Sæbø

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Dalemarka bustadsområde 125620000127 føresegn 5 for oppføring av vinterhage. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke her 28.03.2022 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.**

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av vinterhage med bygd areal (BYA) ca. 14 m².
Utnyttingsgrad er opplyst til 29 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad i gjeldande reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.03.2022 og supplert 05.05.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Dalemarka bustadsområde 125620000127 er definert som bustadområde.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 5 i reguleringsplan vedkomande utnyttingsgrad for eigedomen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«I forbindelse med ønske om å bygge hagestue/vinterhage på terrassen vår ser vi at vi kommer til å overstige det som er tillatt av utnyttelsesgrad. Vi tolket det først slik at det, ifølge Arealplanen til Meland Kommune, var tillatt med 30% BYA. Dette fikk vi også muntlig bekreftet etter samtale med byggesaksvakten i Alver kommune.

Etter samtale med saksbehandler Ingrid Bjørge Pedersen er vi blitt forklart at det er reguleringsplan for Dalemarka bustadsområde 125620000127 som gjelder og den tillater en BYA på 25%.

Ifølge våre beregninger vil vi, når planlagt bygg står ferdig, ha kommet opp i 29%. Det er da tatt med alt bebygd areal, i tillegg til 18 m² til ekstra parkering i terreng.

Vi søker derfor dispensasjon fra bestemmelsen i §5, da vi i utg. pkt. planlegger å bygge mer enn det som er tillatt på eiendommen. Vi har en forholdsvis flat tomt med mye minste uteoppholdsareal og med mulighet til å parkere flere biler uten å negativt påvirke trafikkbildet.»

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 motteke her 28.03.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,3 meter. Eigar av gnr. 321 bnr. 73 har i dokument datert 14.05.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,3 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense mot veg.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.

Terrenghandsaming

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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).

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 leggast 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 leggast 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.

Vår vurdering:

Det er søkt om dispensasjon i frå utnyttingsgrad i gjeldande reguleringsplan. I plan er denne på 25 % medan eigedomen får ei samla utnyttingsgrad på 29 %.

Det går vidare fram av søknad at ein har nytta kommunedelplan for Meland sin utnyttingsgrad etter opplysning frå kommunen. Utnyttingsgrad i denne plana er 30 % bygd areal.

Det er lagt fram eit arealreikneskap som syner at parkering, uteopphalsareal og tilkomst er oppfylt for eigedomen.

Det er søkt om vinterhage på nordre-vestre fasade av huset. Denne er plassert i samsvar med regulert byggjegrænse mot veg. Minste avstand til nabo er opplyst å vere 1,3 meter, og for dette ligg det skriftleg samtykke frå aktuell nabo.

Vår vurdering er at avviket det er søkt dispensasjon for ikkje er stort og er i samsvar med areala krava i kommunedelplan. Parkering, trygg tilkomst og siktsone vert ikkje råka som følgjer av tiltaket, og med samtykke i frå nærmaste nabo datert 14.05.2022, er tiltaket også avklart privatrettsleg.

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 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 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 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 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 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.: 22/2779

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
3D

Mottakarar:

Mona Helen Sæbø

DALEMARKA 5918
105

FREKHAUG