



Morten Kenneth Fjeldstad
MJÅTVEITVEGEN 26D
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2367 - 22/43922

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
26.07.2022

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 323/448 Frekhaug

Administrativt vedtak: **Saknr: 646/22**
Tiltakshavar: Morten Kenneth Fjeldstad
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Frekhaug aust §4 c) for krav til takvinkel på inntil 27 grader, og §4 e) for utnyttingsgrad for oppføring av garasje. Vedtaket er heimla 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 vedlagt søknad mottatt 14.03.2022 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 heimla i plan- og bygningslova § 20-4 bokstav a).

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 45 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 34 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå §4 c) og e) i reguleringsplan for Frekhaug aust for krav til at takvinkel ikkje skal overstige 27 grader, samt utnyttingsgrad sett til 30% BRA.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.03.2022 og supplert 25.07.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 08.06.2022:

1. Søknad må supplerast med samtykke frå eigar av gbnr.323/32 til plassering av garasje nærmare nabogrensa enn 4 meter. Alternativt må det søkjast om dispensasjon frå pbl.§29-4 for skildra plassering.

Garasjen går ut over krav som gjeld for å kunne plassere denne 1 meter frå nabogrensa jf. SAK10 §4-1 bokstav a). Det er dermed det generelle avstandskravet i pbl.§29-4 andre ledd som er styrande.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 25.07.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Frekhaug aust med planid. 125619930624 er definert som område for konsentrert bustadbygging, B2a. Reguleringsplan vert supplert av kommuneplan for Meland, jf. føresegn 4.7 i kommuneplan for Meland.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå §4 c) og §4 e) i reguleringsplan for Frekhaug aust.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon

Eiendommen reguleres via: Reguleringsplan for Frekhaug Aust
Tiltaket vil kreve dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan

Beskrivelse:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelse:

§4 c takvinkelen skal ikkje overstige 27 grader
§4 e TU for konsentrert bustadbygging må ikkje oversge 30%

Begrunnelse:

§4c: Hensynet bak denne bestemmelsen er for å holde et dempet byggverk for området og ikke stjele utsikt og solforhold.

Eksisterende bolig fra 2001 er etablert med 32 grader takvinkel.

vi mener at planlagt garasje med 32 grader tak vinkel vil framstå best i samspill med bolig.

Garasje bygg planlegges etablert i nord/vest hjørne av eiendom. eksisterende terreng/vegetasjon ligger allerede høyt i dette hjørnet.

planlagt tiltak vil ikke ta ytterligere utsikt og eller solforhold for omkringliggende eiendommer

§4 e: Hensynet bak denne bestemmelsen er å skape luft mellom bygg, ikke over bebygge eiendommer samt sikre uteopphold, snuplass og bruk av eiendommene. Planlagt garasje etableres i nord/vest hjørne av eiendommen, arealet som blir benyttet er allerede brukt som parkering for boligen og vil sådan ikke legge bånd på noe ytterligere areal på eiendommen

Vi mener at hensynet bak bestemmelser ikke blir vesentlig til side satt i denne saken.

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 vedlagt søknad motteken 14.03.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gnr. 323 bnr. 32 har i dokument datert 22.07.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast

1 meter frå nabogrensa. Eigar av gbnr. 323 bnr.481 har i brev datert 01.07.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 24,75 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 17,8 og mønehøgde på kote ca. + 23.

Vatn og avløp (VA)

Garasje skal ikkje koplast til VA.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst og avkjørsle til eigedom.

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

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 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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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.

Dispensasjon frå §4 c) om krav til takvinkel

Omsynet bak krav til takvinkel er blant anna å styre utforming av bygg innanfor reguleringsplanen sitt område, og har tilknytning til visuelle kvalitetar.

Det er i det konkrete tilfellet ynskje om å føre opp garasje med 32 grader takvinkel. Takvinkel på eksisterande bustad er allereie ført opp med takvinkel på 32 grader. Det er vurdert som positivt at garasje vert ført opp med same takvinkel som bustad.

Det er vidare opplyst at tiltak ikkje vil ta utsikt eller sol frå naboegendomar. Kommunen kan etter dette ikkje sjå at utforming med takvinkel på 32 grader vil medføre nokre ulemper.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå §4 c) i reguleringsplan for Frekhaug aust frå krav om takvinkel på maksimalt 27 grader.

Dispensasjon frå §4 e) om grad av utnytting for eigedom

Omsynet bak grad av utnytting er blant anna å sikre ei einsarta utbygging innanfor eit område, sikre gode uteareal, samt sikre luft og lys mellom bygg.

Det er i det konkrete tilfellet ynskje om å etablere ein garasje som medfører at samla TU for eigedom blir 34 %. Det er her tale om eit avvik på 4% frå regulert TU. Utgangspunktet er at arealplanar ska følgjast, sjå bl.a. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) pkt. 6.19. Det vert her presisert at dispensasjonar ikkje skal undergrave planar som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

Kommunen vurderer ikkje avviket frå grad av utnytting som undergraving av den gjeldande reguleringsplanen. Avviket er ikkje vurdert som vesentleg tilsidesetting av føremål med regelen.

På generell basis skal utbygging skje i samsvar med regulert grad av utnytting for eigedom. Dette inneber at det som utgangspunkt ikkje skal byggast ut over 30% BRA innanfor konsentrert bustad i denne reguleringsplanen.

Kommunen har i det konkrete tilfellet lagt særleg vekt på at etablering av garasje ikkje vil bandlegge «nytt» areal på eigedom, ettersom arealet som nyttast allereie er nytta til parkeringsføremål. Etablering av garasje vil dermed ikkje ha negative følgjer for uteareal til eigedom i dette tilfellet, og bruken av område vil vere til same føremål som i dag.

Det er vidare lagt vekt på at det er tilstrekkeleg avstand til bygg på tilgrensande eigedomar. Dei aktuelle naboar har vidare samtykka til plassering og utforming av bygget slik det går fram av søknad. Kommunen vurderer at omsyn til lys og luft mellom bygg er sikra for eigedom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå §4 e) om grad av utnytting i reguleringsplan for Frekhaug aust.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

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 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, 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.: 22/2367

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

fasade
snitt,plan
sitplan

Mottakarar:

Morten Kenneth Fjeldstad

MJÅTVEITVEGE 5918
N 26D

FREKHAUG