



Ingeniør Aarland AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2684 - 22/56367

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
14.07.2022

Løyve til oppføring av Garasje - gbnr 108/181 Lindås

Administrativt vedtak: Saknr: 768/22
Tiltakshavar: Odd Erlend Kvakland
Ansvarleg søkjar: Ingeniør Aarland AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå pbl. § 29-4(2) 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 datert 13.07.2022 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 § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av ein felles dobbelgarasje for eigedommane gbnr. 108/240 og 108/181. Det vert sendt ein søknad for kvar eigedom. Det vert treft eget vedtak for eigedom 108/240 i sak 22/2683.

Totalt bruksareal (BRA) for den halvdel som skal plasserast på gbnr 108/181 er opplyst til å vere ca. 48 m² og bygd areal (BYA) ca. 27 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,69 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå pbl. § 29-4(2).

Det vert elles vist til søknad mottaken 23.02.2022 og supplert 13.07.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 11.07.2022:

1. Vi ber om at det opplysast om byggets BRA, BYA, gesimshøgde, mønehøgde og høgdeplassering i terrenget.
2. Det er opplyst i søknaden at utnyttingsgraden er uendra. Vi ber likevel om at det avklarast om eigedommen tilfredstillar dagens krav til maksimum 30% BYA og 400 m² BRA jf. KP pkt. 3.1.1.
3. Situasjonsplanen skal vise avstand til nabogrense og bygningar på eigedommen.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 13.07.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 15.04.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås II planID 1263-22071974 er definert som bustadhus.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og 400 m² BRA jf. KP for Lindås pkt. 3.1.1.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl. 29-4(2).

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltaket gjelder gjenoppføring av garasje etter brann. Garasjen oppføres på samme sted og med samme størrelse og utforming som tidligere garasje. Opprinnelig har det vært eksistert garasje på samme sted siden midten av 1980-tallet. Ny omsøkt garasje endrer således ikke på denne etablerte bruken. Den aktuelle naboeiendommen 108/604 som garasjen grenser mot består også av veiareal. Tiltakets avstand til grense kommer dermed ikke i konflikt med eksisterende eller fremtidige bygninger på eiendommen 108/604, med hensyn til brannkrav. Garasjen ligger også på enden av blindvei med snuhammer og kommer ikke i konflikt med siktlinjene langs veien. Med bakgrunn i ovennevnte synes fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større enn ulempene. Verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden ble sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Dei har ikkje uttalt seg i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,8 meter. Det er ikkje innhenta samtykkje frå eigar av gbnr 108/604, men søkt dispensasjon frå 29-4(2).

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 82,7 og mønehøgde på kote ca. + 89,2.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 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 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.

Føremålet bak avstandsregelen i § 29-4 er først og fremst meint å ivareta branntekniske omsyn, men er og meint å sikre lys, rom og utsikt på naboeigedommar.

Bygget plasserast inntil ein snuhammar som også fungerer som ein oppkøyrse til garasjen, med arealføremålet «privat køyreveg». Dei branntekniske omsyna slår ikkje inn når det ikkje finnast bygg på gbnr 108/604 i dag som er nærmare enn 8 meter frå tiltaket. Det er heller ikkje sannsynleg at det vil skje framtida. Av same grunner er heller ikkje omsyna til lys eller rom aktuelt her. Det finnast vidare ingen anna naturleg plassering for garasje på eigedommen slik at eventuelle omsyna knytt til utsikt ikkje vil slå sterkt inn her. Tiltaket førast i tillegg opp same sted som den nedbrente garasjen har stått sida 1980-tallet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 29-4(2) er oppfylt.

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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 byggtknisk 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 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.

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.: 22/2684

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Ingeniør Aarland AS
Odd Erlend Kvakland

Eidsvågbakken 1 5105
LYNGHAUGANE 5955
10

EIDSVÅG I ÅSANE
LINDÅS