



Gripsgård Bygg As
Rosslandsvegen 364A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4891 - 22/62414

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

Dato:
23.09.2022

Løyve til oppføring av tilbygg, fasadeendring og utviding av terrasse - gbnr 320/5 Dale øvre

Administrativt vedtak: Saknr: 891/22
Tiltakshavar: Leni Dale
Ansvarleg søkjar: Gripsgård Bygg As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg for oppføring av to tilbygg, fasadeendring, ny balkong, samt utviding av terrasse.
Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av oppføring av to tilbygg, fasadeendring, ny balkong, samt utviding av terrasse, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.05.2022 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 fleire mindre tiltak på eksisterande einebustad. Dei ulike tiltaka er oppføring av to mindre tilbygg (under 15m²), utviding av terrasse, oppføring av ny balkong, samt fasadeendring på fasade mot nord-øst, og sør-øst.

Areal på eksisterande bygningar er 731 m². Areal på tiltaka er berekna til 16,4 m². Sum areal = 783,4m². Tomtearealet er 382 924 m². Utnyttingsgraden på eigdommen er berekna til 0,2 %

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg. Det vert elles vist til søknad motteken 15.06.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.06.2022. Frist for sakshandsaming er den 05.10.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Meland plan ID nr. 1256 20190001 sin arealdel er definert som LNF - område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå Veglova §29 - byggegrense mot kommunal veg, jf. Plan og bygningslova §19 – 1.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av mindre tilbygg, utvidelse av terrasse og etablering av ny terrasse ut fra lofts etasje på eksisterende bolig. Det søkes om dispensasjon fra veglova § 29 - byggegrense mot kommunal veg, jf. Plan- og bygningsloven § 19-1. Tiltakshaver er Leni Dale.

Grunner for å gi dispensasjon

Det fremgår av vegloven § 29 at avstand frå byggverk til senterlinja på kommunal veg skal vera 15m.

I vår sak vil minste avstanden frå tilbygg (terrasse) til kommunal veg 3,6m, sjå vedlegg D-1.

Det nye tiltaket som søkes om vil ikkje komme nærare kommunal veg enn det den eksisterende bebyggelse på eiendomen er pr. i dag. Fremhever at tiltaket som søkes oppført sammenlignet med andre tiltak i området ikkje har plassering annet enn det ein kan forvente. Dette då det ligg fleire bygg i området som ligg nærare kommunal veg enn 15 m. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse i denne saken.

Vi kan ikkje sjå at plasseringen får noko negativ konsekvens for frisikt sone eller naboer. Vi mener dette taler for dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland Fylkeskommune, og Alver kommune avd. Samferdsel, veg,- vatn,- og avløp,- forvaltning.

Alver kommune avd. Samferdsel, veg,- vatn,- og avløp,- forvaltning har gitt uttale i brev datert 19.09.2022. Dei skriv slik:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til forespørsel om uttale på søknad om dispensasjon fra byggegrense mot veg for utvidelse av terrasse, oppføring av ny balkong og fasade endring på fasade mot nord-øst og sør-øst.

Vi finner det forsvarlig at det blir gitt dispensasjon fra byggegrense mot veg for utvidelse av terrasse, oppføring av ny balkong og fasade endring så lenge tiltakene blir opparbeidet etter den gitte situasjonsplanen og holder seg innenfor minimum 1,5 meter fra vegkant.

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

Statsforvaltaren i Vestland, og Vestland Fylkeskommune har ikkje uttala seg i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Tiltaket er nabovarsla i henhold til «Kvittering nabovarsel» og «Sendt nabovarsel (gjenpartsbrief)». Det er iht. PBL §21-3 andre ledd unnlatt å nabovarsle følgende eiendommer gnr.: 315 bnr.: 1, 6, 7, 9, 10, og 25 og gnr.: 320 bnr.: 2. Da tiltaket som er omsøkt ikkje vil berøre interessene til disse naboeiendommene.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.05.2022.

Avstand til offentlig veg (vegmidte) er opplyst å vere 3,6 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket endrar ikkje høvet til Vatn,- og avløp på eigendommen.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tiltaket endrar ikkje høvet til tilkomst, avkøyrslø og parkering på eigendommen.

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 tiltaka skal oppførast i samsvar med teikningar.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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 til side. 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.

Det er søkt dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av omsøkte tiltak.

Forvaltningspraksis i kommunen har ved vurdering av tiltaket særleg lagt til grunn uttale frå Alver kommune avd. Samferdsel, veg,- vatn,- og avløp,- forvaltning.

Tiltaka vil ikkje ha noko negativ innverknad på naboer, og tiltaka er heller ikkje av ein slik karakter eller storleik at dei hindrar frisktsona mot veg. Generell veg sikkerheit er ivareteke, og det er ikkje kome inn negativ uttale eller merknader til tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av to mindre tilbygg, utviding av terrasse, oppføring av ny balkong, samt fasadeendring mot nord-øst og mot sør-øst, 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.

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 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 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre 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.: 22/4891

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttalelse - gbnr 320/5 Dale øvre
Søknad om tillatelse i ett trinn - gbnr 320/5 Dale øvre
Søknad om tillatelse til tiltak - redegjørelse
Søknad om dispensasjon fra byggegrense
Situasjonsplan
Tegning eksisterende fasade_E-1.pdf
Tegning eksisterende Plan_E-5.pdf
Tegning eksisterende Snitt_E-3.pdf
Tegning Ny Fasade_E-2.pdf

Vedlegg:

Tegning Ny plan_E-6.pdf
Tegning Nytt Snitt_E-4.pdf

Mottakrar:

Gripsgård Bygg As	Rosslandsvegen 364A	5918	FREKHAUG
Leni Dale	Løypetona 108	5918	FREKHAUG