



Torstein Nilsen
Holsbergstien 39b
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7001 - 22/79890

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

Dato:
19.10.2022

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 310/45 snr.2 Holme

Administrativt vedtak: **Saknr: 1159/22**
Tiltakshavar: Torstein Nilsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK:

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.08.2022 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.
3. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-4 a).

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 28,0 m² og bygd areal (BYA) ca. 28,0 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 33,4 % BRA.

Søknaden omfattar oppføring av garasje.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.09.2022 og supplert 26.09.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming etter at søkjar hadde bekrefta at søknad kunne splittast i 3 individuelle søknadar den 26.09.2022 og frist for

sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Detaljregulering for Øvre Holsbergstien, planid: 125620140001, er definert som bustader-konsentrert småhus.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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 føre slik merknader frå eigar av gnr. 310 bnr. 278 ved brev av 09.09.2022:

Svar på nabovarsel frå Holsbergstien 39 A, B, og C.

Vi grensar kun mot Holsbergstien 39A.

Takhøgda på garasja bør vere lik takhøgda på boda. Takutforming bør vere lik over garasje og bod utan høgdeforskjell. Det er ingen beskrivelse eller teikning av dette.

Vi få ein høgdeforskjell på 8 – 9 meter mellom toppen av garasja og grunnplanet på vår tomt.

Vi ser mot austveggen av huset som har ei samanhengande flate på 10 x ca. 6 meter, ein dårleg mura gråsteinsmur mellom 2 og 4 meter høg, og vi vil i tillegg få ein garasjevegg på 3,5 x 7,8 meter.

Ved å snu garasjetaket 180gr. slik at fall og avrenning blir mot aust, blir høgda på garasja redusert med 0,5 meter. Garasja blir mindre synleg for oss, og vi får tretoppar over garasja. Dette vil gi ein vesentleg brytning av ei stor, grå flat.

Dette forslaget inneber ikkje forandring i areal, volum eller kostnad av garasjen.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev journalført motteke 26.09.2022. Tiltakshavar opplyser at:

Kommentar til nabomerknad

Viser til nabomerknad innsendt fra beboere i Holsbergstien 37.

Når vi har planlagt utforming av garasje har vi forholdt oss til krav som er satt for garasjer som kan oppføres uten byggesøknad. Vi har blant annet minst en meter til nabogrenser, gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 3,5 meter som er innenfor krav. Garasjer vil heller ikke overstige høyde på eksisterende rekkehus på tomt.

Det blir nevnt i merknaden at nabo vil få garasjevegg på 3,5 x 7,8 meter i synsfelt fra deres eiendom. Men her må det spesifiseres at nabotomt ligger lavere i terrenget enn våres tomt. Taket på nabohuset er omtrent samme nivå som grunnplanet på vår tomt, og det vil derfor ikke være mulig for nabo og se hele garasjen fra deres grunnplan. Det vil kun være topp av garasjen som vil være synlig fra nabotomt.

Det blir også sagt at takhøyde på eksisterende bod og ny garasje bør være likt. Dette er noe vi har planlagt, og taket over bod og garasje vil bli likt ettersom garasjen er et tilbygg til eksisterende bod. Dette kommer også frem på søknadstegninger.

Forslaget om å snu garasjene vil motvirke funksjonalitet, og vi må gå rundt garasje for å komme inn. Det vil være en unaturlig løsning, og vi er nødt til å gå inn på naboseksjon for å komme oss inn.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.08.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,0 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Omsøkt tiltak medfører ingen endring frå dagens situasjon.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Omsøkt tiltak medfører ingen endring frå dagens situasjon.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle. 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.

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).

Avfallsplan

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

VURDERING

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.

Nabomerknad

Kommunen viser til søkjar si kommentar til nabomerknad og tiltrer denne.

Garasjen er i samsvar med krava i plan- og bygningslova og føresegn set i reguleringsplanen, samt at bygget ser ut som og tilfredsstiller krava til den funksjonen det skal ha; garasje.

Merknad er ikkje teke til følgje.

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 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, 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.: 22/7001

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Simon René Eikeland

Holsbergstien 5918
39c

FREKHAUG

Mottakarar:

Torstein Nilsen

Holsbergstien 5918
39b

FREKHAUG