



Frode Sagstad
Elvavegen 67
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/7227 - 22/80629

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
03.11.2022

Løyve til oppføring av felles garasje med bodar - gbnr 323/600,
323/601 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 1178/22
Tiltakshavar: Frode Sagstad
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå planføremål – kommunalteknisk anlegg for oppføring av felles garasje med bodar på gbnr 323/600, 323/601 på Frekhaug. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 27.10.22 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 får tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med vegnormal i Veglova.

Før tiltaket vert teke i bruk, skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1 a), § 20-4.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av felles garasje med bodar med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 78,7 m². Garasjedel med bod for gbnr 323/600 har bruksareal på 46 m². Garasjedel med bod for gbnr 323/601 har bruksareal på 32,7

m². Utnyttingsgrad er opplyst til 36,9 % BYA for gbnr 323/600 og 35,8 % BYA for gbnr 323/601.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføremål f_ØK06 – kommunalteknisk anlegg.

Det vert elles vist til søknad med vedlegg, mottaken 06.10.22. Ved inkurie ble ikkje søknaden innsendt på epost mottatt av kommune den 4.07.22. Kommune kunne ikkje handsama søknad då den ikkje kom fram 4.07.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett når den var mottatt 06.10.22. Situasjonsplanen ble ettersendt 26.10.22. Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 16 veker frå dato når søknaden er komplett, inklusiv 4 veker for oversending på høyring til eksterne mynde.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Elvaåsen er definert som f_ØK06 føremål - kommunalteknisk anlegg.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål f_ØK06 – kommunalteknisk anlegg som skulle nyttast til renovasjon for oppføring av garasje med bodar.

Det er søkt dispensasjon i skriv datert den 27.06.22 med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon for å bygge felles garasje/Carport.

Vi søker herved om å sette opp felles garasje/Carport på område ØK 06 i Elvaåsen på Frekhaug.

Vi ber om dette grunnet:

- Prospektet viser at vi kan bygge carport/garasje om arealet er stort nok og begge er innenfor tillatte areal %.
- Hus er flyttet 1 m nærmere vei, som gjør det umulig å sette opp Carport foran huset,
- Utbygger/grunneier samtykker til søknaden.
- ØK06 skal være omgjort til grønt område. Se vedlegg 1.(avklares NGIR og Kommunen)
- Naboer har ingen innvendinger.
- Området som i dag er merket med grønn farge på våre kart, er lite egnet til grønt areal.
- Om nødvendig kan vi avgi areal til grønt område på andre siden av våre eiendommer.

Uttale frå anna styresmakt

Saka ble sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Det kom ingen uttale frå Statsforvaltaren. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå NGIR datert 21.10.22:

Godkjenningsmynde i sak gjeldande gbnr 323/600 og 601:

NGIR er ein høyringsinstans og har ikkje mynde til å godkjenne reguleringsplanar eller eventuelle endringar. NGIR gjer uttale til reguleringsplanar med fokus på at det vert sett av tilstrekkeleg areal som tilfredsstill er krav til renovasjonsteknisk område.

NGIR kan stadfesta at ØK06 pr d.d. ikkje har vore nytta til renovasjon. Eigedomar som naturleg er knytt til ØK06 nyttar i dag renovasjonspunktet på ØK05.

Det er kommunen som må gje godkjenning til endring i reguleringsplan slik at område ØK6 eventuelt ikkje lenger er sett av til renovasjon.

Viser elles til generell uttale NGIR gjev til reguleringsplanar i Alver kommune.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 27.10.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense (nabodel i felles garasje) vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 323 bnr. 600 har i dokument datert 01.07.22 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Eigar av gnr. 323 bnr. 601 har i dokument datert 28.06.22 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Grunneigar av gnr. 323 bnr. 601 har i dokument datert 28.06.22 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 323 bnr. 567 har i dokument datert 14.06.22 samtykka til at tiltaket kan plasserast delvis på hans grunn.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til midten av offentleg veg er opplyst å vere ca.6 meter.

Vurdering

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal ikkje knytast til offentleg vassverk og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Avkjørsle til offentleg veg skal følgje vegnormal etter veglova.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser [parkering/garasjeplassering og avkjørsle. Teikningar/snitt viser ikkje eksisterande og nytt terreng då tomte er planert frå før av slik foto visar.

Ansvarsrett

Tiltaket skal utførast av tiltakshavare, eigar av gbnr 323/600 har ansvar for oppføring av sin del garasje og eigar av gbnr 323/601 har ansvar for sin del av garasje. Tiltaket difor godkjent som tiltak etter PBL §20-4 utan ansvarsrett, men tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova med forskrifta.

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 kommune ingen merknad i saka.

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 byggtknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til 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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det ligg føre felles boss plass i regulert område f_ØK4 og f_ØK5 med tilfredsstillande kapasitet for alle bossplassar i det aktuelle området. NGIR har akseptert flytting i 2019 og har komet med positiv uttale den 21.10.22.

Ved synfaring i april 2019 av Meland kommune, NGIR og utbyggjar ble det konkludert at det skulle sikrast betre åtkomst for bosshandtering ved flytting av boss plass frå f_ØK06 til f_ØK_04 og f_ ØK05. Område f_ØK06 er ferdig planert og

tiltaket medfører ingen endring av dagens arealbruk eller terrenginngrep. Garasje skal oppførast på staden for eksisterande parkering og er i samsvar med føresegn til tomteutnytting på 40%.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå planføremål kommunalteknisk anlegg.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggt teknisk forskrift (TEK) og legg søkjar si vurdering 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 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 byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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 kommune 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.: 22/7227

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Mottakarar:

Frode Sagstad
Øystein Mellingen

Elvavegen 67 5918
Elvavegen 65 5918

FREKHAUG
FREKHAUG