



Einar André Flæsland Veland  
Orresteinen 34  
5916 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/7042 - 22/88610

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
20.11.2022

## Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 185/311 Isdal

**Administrativt vedtak:**      **Saknr: 1311/22**  
**Tiltakshavar:**              Einar André Flæsland Veland  
**Søknadstype:**              Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av garasje slik det er søkt om. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve til oppføring av garasje slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 27.09.2022, jf. 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. Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn.
4. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a.

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 48 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 49 m<sup>2</sup> på bygd bustadeigedom med gbnr. 185/311.

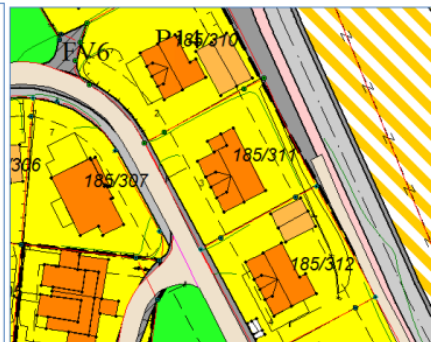
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense.

Det vert elles vist til søknad mottatt 27.09.2022 og supplerande dokumentasjon mottatt 26.10.2022.

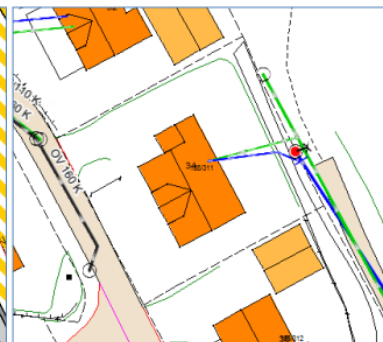
### Situasjonsplan



### Plankart



### Leidningskart



### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 12.10.2022:

1. Ytterlegare nabovarsling.
2. Ny oversending av teikning som viser bygg, garasje og mur pga dårleg kvalitet.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 26.10.2022. Frist for saksbehandling etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker. Fristen er forlenga med den tid det har tatt å innhenta tilleggskokumentasjon.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Juvikstølen, del av gnr 185 Isdal felles med planid. 1263-07022002, er avsett til byggeområde for bustadar merka B14.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er gitt ved TU = 30 %.

Det er i søknaden oppgitt utnyttingsgrad ved % BYA. Dersom ein legg til grunn opplysningar i søknaden finn vi at TU=29,5 %. På dette grunnlag er det vurdert at utnyttingsgrada er i samsvar med plan.

### Dispensasjon

Tiltaket er plassert i strid med regulert byggegrense og krev dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

*I forbindelse med planlagt oppføring av garasje på eiendom 185/3 II, Orresleinen 34, søker vi dispensasjon fra byggegrense og mønehøyde. Avstand til grense mot vei blir ca. 3,42 meter og 14 meter til midten av planlagt kommunal vei. Mønehøyde blir ca. 5,84 meter.*

Begrunnelse:

1. Tomteplatået ligger 4 meter høyere enn planlagt kommunal vei. Dispensasjonen vil derfor ikke komme i konflikt med utbygging eller drift av planlagt kommunal vei.
2. For å utnytte tomtens areal på best mulig måte, er det ønskelig å bygge garasjen bak huset.
3. Planlagt plassering av garasjen gjør at huset dekker mesteparten av garasjen, slik at naboer ikke vil se garasjen. (Husets høyde er høyere enn garasjen, og garasjen er plassert nesten midt på huset, slik at den ikke er spesielt synlig).
4. Plasseringen gjør at fri sikt bevares.

5. Plasseringen til garasjen gjør at garasjene til gnr. 185/310 og 185/311 (meg) og 185/321 blir p5 rekke. Dette skaper et bra helhets inntrykk.
6. I forbindelse med mønehøyde på garasje vil garasjen ha lavere mønehøyde enn hus, og vil derfor ivareta fri sikt og ikke virke sjikanerende.
7. Garasjen ligger lavt i terrenget, i forhold til nærliggende bygg.
8. Det er gitt dispensasjon til gnr. 185/310 og gnr. 185/312 i forbindelse med bygging av garasje.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden om dispensasjon har vore send på høyring til Alver kommune si avdeling for samferdsel, veg-, vatn- og avløp-forvaltning.

Dei har gitt uttale i brev datert 25.10.2022 der dei skriv at tiltaket krev dispensasjon frå avstandskrava til offentleg leidningsnett. Dei har ikkje kommentar til plassering i forhold til byggegrense.

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 mottatt 27.09.2022.

Tiltaket er plassert i strid med regulert byggegrense. Avstand til nabogrense er oppgitt til 3,42 meter.

Minste avstand til kommunalt leidningsnett er oppgitt til 3,1 meter.

Alver kommune si avdeling for samferdsel, veg-, vatn- og avløp-forvaltning har i vedtak datert 10.11.2022 gitt dispensasjon frå «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – Adm. Bestemmelsen» pkt. 3.4 for plassering av garasje minst 3,1 meter frå næraste kum.

Garasjen skal plasserast på planert tomteareal. Det er søkt om gesimshøgde på 2,74 meter og mønehøgde på 5,84 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilkopling til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrsla er uendra. Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn.

### **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**

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 å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra.

Omsøkt tiltak gjeld plassering av garasje i strid med regulert byggegrense. Tilgrensande areal er omfatta av reguleringsplanen for Lonena, planid. 1263-201610, der arealet er avsett til veg- og samferdselsføremål.

Det er kommunen si vurdering at det omsøkte tiltaket ikkje vil setja omsynet bak byggegrensa vesentleg til side. Kommunen viser til tiltakshavar sin søknad og vurderer at verken drift og vedlikehald av vegen eller siktforhold vert råka ved plassering av garasje slik det er søkt om. Garasjen skal plasserast på nivå som ligg plassert 4 meter høgare enn planlagt tiltak i tilgrensande reguleringsplan. Tiltaket vil heller ikkje koma i konflikt med omsyn til brann, lys eller luft mellom bygningar på tilgrensande eigedomar.

I vurderinga av fordelar og ulemper har vi særleg lagt vekt på at verken sikt eller drift og vedikehald av vegen vert påverka av tiltaket og at forhold knytt til avstand mellom byggverk heller ikkje vert påverka. Omsøkt plassering av garasje vil gje ei god utnytting av eigedomen. Fordelane ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense 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 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 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 byggt teknisk 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.: 22/7042**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Situasjonskart  
Teikningar  
Kart VA - gbnr 185-311

**Mottakarar:**

Einar André Flæsland Veland

Orresteinen 34 5916

ISDALSTØ