



Kjetil Sæle
Helleåsen 21a
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/6547 - 23/5793

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
13.06.2023

Løyve til oppføring av frittstående carport med bod - gbnr 202/164 Hjelmås

Administrativt vedtak: Saknr: 085/23
Tiltakshavar: Kjetil Sæle
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av frittstående carport med bod slik det er søkt om på gbnr 202/164

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense. Tiltaket er gjeld oppføring av carport med bod med bygd areal (BYA) 31,45 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,4 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot nabo.

Det vert ellers vist til søknad motteken 6. september 2022 og dispensasjonssøknad motteke 11. april 2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11. april 2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Helleåsen _ plan-ID: 1263-19032007 er definert som Bustader.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan opplyst til 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

INFORMASJON TIL TILTAKSHAVER OG SØKER

desember 2017

DISPENSASJON

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Avstandskravet til nabogrense er fastsatt først og fremst av branntekniske hensyn, men også begrunnet i hensynet til at bebyggelse på naboeiendommer sikres lys, rom og utsikt.

Den aktuelle naboeiendommen langs tomtegrensen som berøres er regulert som gangveg og er i skrående terreng fra øvre til nedre del av boligområdet.

Ulempene ved å plassere tiltaket nærmere enn byggegrensen i reguleringsplanen tilsier kan tenkes å være at det vil bli noe mindre utsikt enn idag, tvers over den aktuelle eiendommen (vår) i øvre del av gangvegen, og at mulighetene for fremtidige reguleringsendringer som utvidelse av bredden på gangvegen vanskeliggjøres.

På den annen side vil det ikke være mulig å plassere en carport på denne delen av eiendommen uten å bryte byggegrensen, da minste avstand fra boligen til tomtegrense er 6.56 m og tiltaket er 3,5 m i bredde. Å plassere tiltaket på en annen del av tomten ville derimot kunne oppleves som et større inngrep og ført til dårligere utsikt for naboer og omgivelser.

Fordelene ved å plassere tiltaket på omsøkt område er (1) at dette pr idag allerede er én av biloppstillingsplassene på eiendommen. Man ivaretar derfor en effektiv utnyttelse av eiendommen, slik at mest mulig forblir bevart til andre påkrevde formål. (2) Plassering på kotehøyde gjør at bygget blir minst mulig ruvende i terrenget, og [OK gulv] blir ca 1 m under gangvegens høyeste punkt ved tiltaket. (3) Tiltaket har saltak med møneretning som går i samme retning som gangvegens retning og tiltaket ønskes plassert i nærhet til boligen. Det vil gi en mindre visuell signatur i terrenget for brukere av gangvegen og omgivelsene for øvrig, og vil ikke være til hinder eller ulempe for brukere av gangvegen. (4) Ved å plassere tiltaket slik vil det bli en naturlig skjerming både for sjenerende innsyn - og utsyn på tunet/inngangsparti, (5) samt at det vil være mer ryddige omgivelser for naboer når vi har et større egnet lagringssted for løse gjenstander (sykler, hageredskaper etc) som beskyttelse i vær og vind.

(6) Tiltakets plassering vil fortsatt ivareta trygg avkjørsel fra eiendommen og påvirker ikke siktlinjer i så måte. Tiltaket vil heller ikke være en ulempe til nye boligers uteareal, jfr Tomt 13. Tiltaket kan vedlikeholdes fra egen eiendom.

Slik vi vurderer det vil fordelene for omgivelsene være klart større enn ulempene, og hensynene bak bestemmelse om byggegrense vil ikke bli vesentlig tilsidesatt.

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 ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.09.2022. Eigar av gbnr 203/3 gjeve samtykke til plassering inntil 1 meter frå nabogrense i erklæring datert 02.09.2021.



Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

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.

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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsøkt tiltak gjeld oppføring av carport som skal plasserast inntil 1. meter mot nabogrensa.

Regulert byggegrense mot naboeigedom er 4 meter.

Byggegrensa skal i hovudsak ivareta omsynet til lys og luft mellom nabobygg, branntryggleik og terengomsyn. I dette tilfellet skal byggegrensa også ivareta omsynet til drift og brøyting av gangvegen. Byggegrensa som er sett i reguleringsplan utgjer en skjerping av dei generelle reglane om avstand til nabogrensa som følgje av plan- og bygningslova § 29-4.

Administrasjonen viser til grunngjevinga for dispensasjonssøknaden og tiltrer denne. Vi kan ikkje sjå at omsynet bak byggegrensa vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til omsøkte tiltak. Søknaden gjeld en carport som i liten grad vil hindra lys eller luft mellom nabobygg. Det er lagt vekt på at det er ingen bygningar plassert mot nabogrensa. Tiltaket er derfor plassert i god avstand frå nærmaste bygning, og eigar av tilgrensande eigedom har samtykka til omsøkte plassering. Videre er har administrasjonen også vektlagt at tiltaket ikkje vil hindra brøyting eller vedlikehald av gangvegen.

Det er elles administrasjonen sin vurdering at fordelande ved å gje dispensasjon frå byggegrensa mot naboeigedom er klart større enn ulempene. I vurderinga er det lagt særleg vekt på at omsynet bak byggegrensa ikkje vert sett til side, at tiltaket ikkje vil gje særlege ulemper, og at tiltaket vil bidra til at tiltakshavar får utnytta eigedommen på ein hensiktsmessig måte.

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 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 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

Allt 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.: 22/6547

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Lene Helgesen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kjetil Sæle

Helleåsen 21a 5915

HJELMÅS