



Dag Inge Mehl
Mangerbua 29
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1121 - 23/23619

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
27.03.2023

Dispensasjon og løyve til etablering av utestove - gbnr 137/695 Alver

Administrativt vedtak: **Saknr: 330/23**
Tiltakshavar: Dag Inge Mehl
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense gjeve på plankart tilhøyrande reguleringsplan Mangerbua/planid.: 1263-198501 på eigedom gbnr 137/695 for etablering av utestove slik som synt på situasjonsplan motteke 06.02.2023. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve etablering av utestove på eigedom gbnr 137/695. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 06.02.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

SAKSUTGREIING

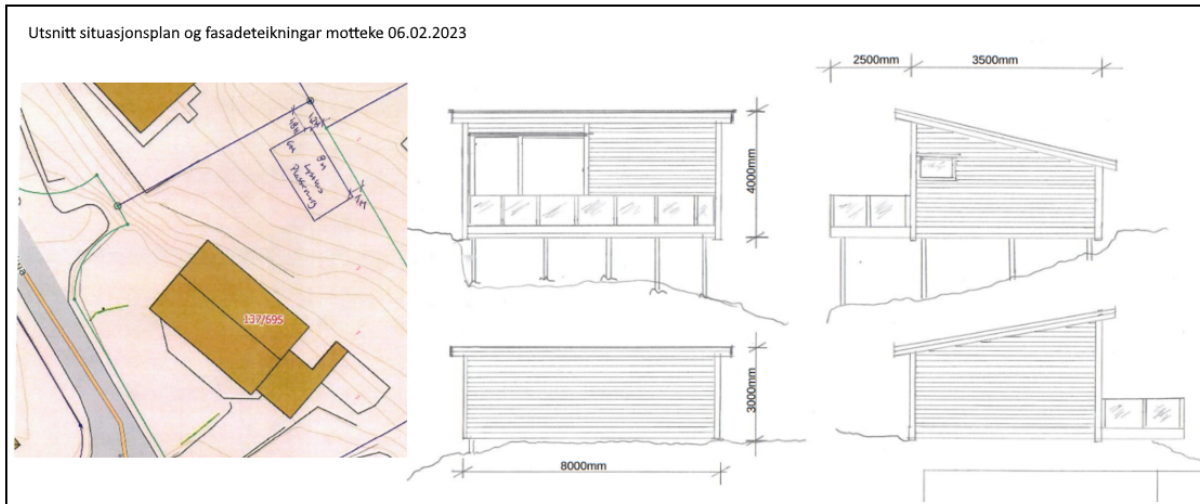
Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av utestove med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 28 m² og bygd areal (BYA) ca. 48 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 21,5 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med etablering av utestove med terrasse på søyler slik som skildra.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense gjeve i gjeldande reguleringsplan. Søknad om dispensasjon er motteken 21.03.2023.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.02.2023 og supplert 21.03.2023.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 23.02.2023:

1. Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense.
2. Vurdering av behov for ytterlegare nabovarsling.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 21.03.2023.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.03.2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 13.06.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mangerbua/planid.: 1263-198501 er definert som bustadføremål.

Planen manglar talfesta grad av utnytting og vert supplert med reglar om utnytting gjeve i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 som opnar opp for ei samla grad av utnytting på inntil 30 %BYA, men ikkje meir enn 400 m² bruksareal (BRA)

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense gjeve på gjeldande plankart for eigedomen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)Plasseringen av lysthus som kommer frem i søknad er diskutert og befart med og av (...). Disse to naboene er de nærmeste som vil bli påvirket av et oppført lysthus på min eiendom, Mangerbua 29. Etter samtaler med (...) så er lysthuset trukket tilbake på eiendommen i Mangerbua 29 for å forhindre og svekke utsikten mot syd for (...). For oss er dette ikke noe problem å innfri. Det er en større fordel enn ulempe å gjøre det tiltaket for begge parter kontra å opprettholde byggegrense på 4 meter fra grensen. Om byggegrense på 4 meter skal gjelde så vill utsikten for (...) mot syd bli redusert. (...) ønsket å påklage oppføring av bygget da de ikke kunne se for seg byggets høyde i terrenget. De fryktet at utsikt skulle bli forstyrret. Klagen ble trukket etter en befaring i Mangerbua 29. her ble det tilvist hvor bygget var tiltenkt oppført og simulert høydenivå på bygget. Etter denne befaringen kunne (...) se at bygget ikke kom til sjenanse og trakk dermed klagen på oppføringen av bygget. De ønsket bygget velkommen. Det er da tydelig at naboer ikke har negativ innstilling til oppføring av bygg så lenge oppføring skjer som søkt om. Fordelen er større enn ulempen ved å bygge lysthus som søkt om.

Sakstillegg for punkt 2. Vi mener det ikke er behov for nytt nabovarsel da det er naboen (...) som har hatt spørsmål om oppføring av bygget. Spørsmål ble besvart på befaring og de trakk sin klage. For (...)så gjelder det at de har fått påvirke byggets beliggenhet og har heller ikke påklaget nabovarsel som ble sendt ut ved søknad. Heller ikke andre naboer har påklaget søknaden og det kommer frem for oss at det da ikke er endringer i søknaden som tilsier at ny nabovarsling er nødvendig. Vi håper vi blir gitt dispensasjon om å oppføre lysthus som søkt om da det vil berike vår trivsel og bruk av vår eiendom i Mangerbua 29, Alversund. (...)

For søknad i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

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 var opphavelag merknad til planlagd tiltak, tiltakshavar og nabo har vore på synfaring og nabo har i etterkant trekt merknad til varsla tiltak.

Kommunen har etter å ha gjennomgått søknad kravd at det vert søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense gjeve i plan. Nemnde dispensasjon var ikkje med i opphavelag søknad og er ikkje nabovarsla. Tiltakshavar har i supplering av søknaden vurdert behov for ytterlegare nabovarsling og finn det ikkje naudsynt.

Kommunen krev ikkje ytterlegare nabovarsling jf. pbl § 21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 06.02.2023.

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

Det er søkt om dispensasjon i høve regulert byggegrense. Tiltaket er plassert i høve til lovbetemte avstandsreglar gjeve i pbl med forskrift.

Terrenghandsaming, tilkomst, avkjørsle, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk av eigedomen.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 projekterast 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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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 dispensasjon kan medføre.

Regulert byggegrense har til hensikt å skape lys og luft mellom byggverk og å sikre utsyn og hindre innsyn. Planlagt tiltak er ei utestove som ikkje er planlagt brukt til varigopphald. Aktuelle naboar har vore på synfaring i lag med tiltakshavar og har etter synfaring trekt merknadar knytt til planlagt tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på tiltakshavar si vurdering av tiltaket og at tiltaket ikkje i vesentleg grad sett omsynet bak regelen tilside.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense gjeve i reguleringsplan Mangerbua/planid. 1263-198501 for oppføring av utestove på eigedom gbnr 37/695.

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.

Privatrettslege tilhøve

Vedtaket etter plan- og bygningslova er ikkje avgjerd av privatrettslege tilhøve jf. pbl § 21-6.

Nabomerknad

Naboar på eigedom gbnr 137/711 og eigedom gbnr137/512, 137/819 og 137/820 har hatt dialog med tiltakshavar i høve planlagd tiltak og det har vore gjennomført synfaring der planlagd tiltak har vore diskutert og synt for aktuelle naboar og ein har komt til einigheit om planlagd plassering.

Kopi av vedtak vert sendt aktuelle naboar.

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 varslast 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 byggtknisk 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 miljøsnering 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.: 23/1121

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Nils Jørgen Heitman	Mangerbua 31	5911	ALVERSUND
Rolf Birger Hamn	Midtsundet 5	5919	FREKHAUG
Rolf Hjelmtveit	Furumarka 14	5911	Alversund

Mottakarar:

Dag Inge Mehl	Mangerbua 29	5911	ALVERSUND
---------------	--------------	------	-----------