



Martin Vikebø
Tordenskjolds Gate 13
5031 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/2103 - 23/24859

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

Dato:
29.03.2023

Løyve til riving av garasje og oppføring av ny garasje med dispensasjon - gbnr 323/124 Frekhaug

Administrativt vedtak: **Saknr: 345/23**
Tiltakshavar: Einar Vikebø
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå føresegn §21 i reguleringsplanen om storleik på garasjen for oppføring av ny garasje på gbnr 323/124 Frekhaug. Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a) og e) vert det gjeve løyve for riving og oppføring av ny garasje på eigedom gbnr 323/124. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.02.23 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.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg. Tiltaket skal opparbeidast på minimal avstand på 4,0 meter frå midten av kommunal veg i samsvar med dispensasjonsløyve frå vegstyresmakta datert 08.02.23 godkjent i sak 23/1206.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av garasje med bruksareal (BRA) på ca. 32,8 m² og oppføring av ny garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 70 m².
Utnyttingsgrad er opplyst til 19,8 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg og frå føresegn §21 i reguleringsplanen om storleik på garasjen.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.03.23 og supplert 9.03.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 09.03.23 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 Frekhaug senter/Grønland med plan id 1256 19790703 er definert som bustadføre mål.

Tillate grad av utnytting TU% etter gjeldande plan er 0,25 eller 25 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå både byggjegrænse mot kommunal veg og frå føresegn §21 i reguleringsplanen om at storleik på frittliggjande garasje skal ikkje overskride 40 m² (BRA).

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjonssøknad

1. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan 125619790703 om maksimumskravet på 40m² garasjebygg.

Tidene forandrer seg og behovet for mer plass likeså. Av den grunn søkes det om dispensasjon til å sette opp en ny garasje på 70 m².

Denne vil få ny plassering som vil medføre at en får opparbeidet større gårdsplass og muligheten til å snu på området. Dette vil i sin tur gjøre det mulig å kjøre både inn og ut, i motsetning til i dag.

2. Det er søkt om dispensasjon fra byggjegrænse på 12,5 fra midt av kommunal vei. Denne ble innvilget 08.02.2023. Ref.: 23/1206 - 23/10958.

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 02.02.23.

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

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Avstand til midte av kommunal offentleg veg er opplyst å vere 4,0 meter.

Vegstyresmakta har i vedtak datert 08.02.23 i sak 23/1206 gjeve dispensasjon til plassering 4,0 meter frå offentleg veg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentleg veg er godkjent frå før av og skal ikkje endrast.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle. Teikningar/snitt og bildar viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at: garasje skal ha høgde på 4 meter og skal tilpasse eksisterande bustad og førre garasje på eigedommen.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har 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.

Omsyn med å regulere storleik på garasje er å kontrollere volum på bygningsmasse og volum, tomteutnytting i planområdet.

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.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å kunne erstatte mindre garasje med større garasje på same stad i samsvar med planføremål viss det var i tråd med utnyttingsgrad på eigedommen.

I denne saka skal det skje utbetring av dagens situasjon med flytting av garasje lengre inn på tomte mot nordvest, som gir større snuareal framfor garasjen. Det skal unngås å rygge i kommunal veg og det gir tryggare avkjørsel.

I denne konkrete saka skal eksisterande bygningsmasse rivast og erstattast av større garasje. Auking av bygningsmasse frå 32,8 m² til 70 m² er dobling av garasje, men medfører ikkje konsekvensar for eigedommen sin uteopphaldsareal eller grad av utnytting. Tomte har areal på 1285 m² og etter utbygging skal ha utnytting på 19,8% og innafor 25 % regulert i planen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at trafikktryggleik vil utbetrast, det vert mogeleg å snu på eigen grunn og at Vegmynde har gjeve dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg i denne saka.

Plan er eldre reguleringsplan av 1979 og trong for større garasje har utvikla seg i dag, når familien vil gjerne ha to bilar og lagerplass i garasjen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå føresegn om garasjestorleik. Ny garasje skal utbetre trafikktryggleik på staden.

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 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 byggtেকnisk 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.: 23/2103

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Einar Vikebø	Grønland 18	5918	FREKHAUG
--------------	-------------	------	----------

Mottakarar:

Martin Vikebø	Tordenskjolds Gate 13	5031	BERGEN
---------------	--------------------------	------	--------