



Håvard Hølleland
Markavegen 16 B
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4438 - 23/27675

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:
14.04.2023

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 323/502 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 387/23
Tiltakshavar: Håvard Hølleland
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå kravet om avstand til nabogrense på minst 4 meter for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

- Tiltakshavar er ansvarleg for å oppfylle branntekniske krav ved oppføring av tilbygget, slik at mogleg utnytting av naboeigedomen 323/386 ikkje seinare blir redusert ut over det som følgjer direkte av pbl § 29-4 andre ledd.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå avstandskravet på minimum 4 meter, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Den 13.08.2021 vart det gitt dispensasjon frå utnyttingsgrad for same tiltak. Denne dispensasjonen gjeld fortsatt.

Ettersom omsøkt tilbygg er under 15 m² BYA/BRA er ikkje tiltaket søknadspliktig, jf. SAK10 § 4-1 bokstav b) og det treng kun å meldast inn til kommunen for oppdatering av kart.

Det vert elles vist til søknad mottaken 10.05.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nordgarden – Frekhaug, planid: 125619961113 definert som einebustader/tomannsbustad.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kravet om avstand til nabogrense på minst 4 meter, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi ønsker også å søke dispensasjon fra plan- og bygningsloven §29-4 om avstand fra nabogrense. Tilbygget vårt kommer til å komme nærmere enn 4 meter fra nabotomten bak oss og nabotomten vi bor vegg i vegg med. Vi kommer til å legge inn gode branniltak som doble plater gips i vegger og evt. tak mot nabotomtene. Blant vedleggene legger vi ved et bilde av huset i dag for å vise området tilbygget skal være. Nabotomten bak oss ligger flere høydemeter over oss, dette vil komme frem i vedlegget.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.05.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 323 bnr. 386 har i dokument datert 11.04.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

På situasjonsplanen er minstevassstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 323 bnr. 382 har i dokument datert 15.04.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,3 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 14 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og tilkomst.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

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 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.

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.

Dispensasjon frå avstandskrav på minst 4 m i pbl § 29-4:

Det sentrale omsynet i saka gjeld sikkerheit mot brannsmitte og eventuelle meirkostnadar for naboeigedomane ved framtidig utnytting av desse. Tiltakshavar opplyser at det vil gjerast tiltak for å sikre branntryggleiken. Kommunen viser her og til at dei to nærmaste naboane har samtykka til tiltaket.

Kommunen legg til grunn at tiltakshavar har ansvar for å oppfylle branntekniske krav, slik at desse ikkje blir overført til nabo. Kommunen har høve til å sette vilkår om at tiltakshavar oppfyller særskilte branntiltak, og sett difor vilkår for dispensasjonen i samsvar med dette.

Kommunen vurderer at å gje dispensasjon på denne føresetnad ikkje kjem i vesentleg konflikt bak omsyna om avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd.

Med tilvising til ovannemnde og grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer kommunen vidare at fordelane med å gje dispensasjon frå krav om minsteavstand på 4 meter er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå avstandskrav til nabo på 4 m er oppfylt.

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

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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 klagt 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/4438

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alice Byrknes Hølleland

Markavegen 16 5918
B

FREKHAUG

Håvard Hølleland

Markavegen 16 5918
B

FREKHAUG