



Frank Vetås
Skarpenesvegen 137
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/5012 - 23/66282

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:
04.09.2023

Dispensasjon og løyve til oppføring av dobbel garasje - gbnr
341/83 Skarpeneset

Administrativt vedtak:	Saknr: 889/23
Tiltakshavar:	Frank Vetås
Ansvarleg søker:	
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå gjeldande planføremaal i gjeldande reguleringsplan for Skarpeneset for oppføring av garasje. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve til etablering av garasje på eigedom gbnr 341/83. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.05.2023 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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 47 m² og bygd areal (BYA) ca. 49 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 15 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføremålet veg for reguleringsplan for Skarpeneset plan-id 4631-125619870909.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.06.2023 og supplert 28.08.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Skarpeneset plan-id 4631-125619870909 er definert som heilårsbustad. Deler av eigdommen, mellomanna der omsøkte garasje skal plasserast er sett av til intern tilkomstveg.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremålet tilkomstveg i gjeldande reguleringsplan for Skarpeneset.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det ble i 1996 framlagt reguleringsendring av grunneier hvor B1 ønsket utskilt fra hovedbruket til boligformål. I samme reguleringsendring blir det framlagt av tiltakshaver/grunneier om å legge felles vei der gangvei var inntegnet, mye lenger sør i kartet og til sigende utenfor eiendomsgrensen til B1 og B2.

Dette kan se ut til å ikke ha blitt fulgt opp i arbeidet med reguleringsplankartet i ettertid, selv etter siste revisjon datert 14.12.2005 – referer her til deres midlertidige svar på byggesøknaden gitt 11.08.2023.

Veien slik den er inntegnet kommer i konflikt med eksisterende løe som i dag benyttes til oppbevaring og lagring da boenheten ikke er bygget med nevneverdig innvendig lagring. Lagring i løen er ugunstig da inneklime er rått og grunnen er veldig fuktig. Garasjen er inntegnet med loft for å erstatte dagens lagringsbehov i løen.

Løen ønskes på sikt å gjøres i stand. Formålet er å kunne bruke denne til lagring av grønnsaker og frukt fra kjøkkenhagen, samt bruke deler av denne til hønsehold. Om veien skulle komme der den er inntegnet, vil vi måtte rive løen.

Garasjen er inntegnet og plassert slik på eiendommen at det vil hindre en del innsyn fra parkeringsplassen til hytteeiendommene sør for B1. Det er veldig mye trafikk og besøkende på parkeringsplassen til enhver tid, og kan til tider oppfattes som sjenerende.

Veien hvor den er inntegnet på kartet går også over kommunalt vanntilkoblingspunkt til B1 og B2, samt gjennom høyspentstolpe som forsyner bolig og hyttefeltet med strøm og fiber. Den vil også medføre at alle parkeringsplasser for bil utenfor huset forsvinner, samt at øverste del av trapp ned til utleiedel i kjelleren vil måtte rives.

Omkringliggende terreng muliggjør ikke plass til flere boliger - veien slik den er etablert i dag er altså den beste plasseringen med tanke på utnyttelse og generelt terrenginngrep.

Som konklusjon mener jeg at fordelene ved å tillate bygging av garasjen langt overgå ulempene ved at veien kan gå der hvor den er inntegnet på kartet, da den medfører vesentlige negative følger som gjengitt ovenfor.

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 30.05.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Reguleringsplan har ikkje eiga byggjegrense for eigedomane og det vil vere plan- og bygningslova § 29-4 som gjeld. Den generelle byggjegrense satt i § 29-4 er 4 meter. Vi syner til tredje ledd bokstav b der det opnast opp for oppføring av mellomanna frittliggande garasje nærare eigedomsgrensa enn 4 meter.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøysle og parkering

Ingen endring.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast 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

Ansvarleg søkjar 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).

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 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.

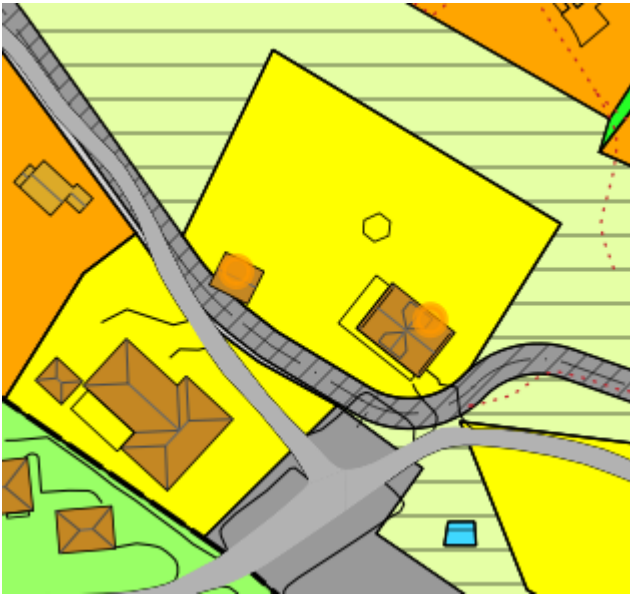
I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

Vår vurdering:

Utsnitt under syner omsøkte eigedom:



Som utsnitt syner er den omtala tilkomstvegen i reguleringsplankartet syna som skravert grå vegareal. Faktisk opparbeida tilkomstveg ligg rett sør i uskravert gråfarge.

Det går fram av søknad om dispensasjon at det vart fremma ei søknad om endring av reguleringsplan i 1996. Endringa gjekk ut på å skilje ut eigedom B1 (omsøkte eigedom) og leggje felles tilkomstveg der gangveg gjekk. Gangveg er skildra, og går fram av tidlegare plankart der den ligg omtrentleg der etablerte tilkomstveg ligg i dag.

Slik det kan sjå ut vart nytt reguleringskart aldri oppdatert med denne endra plasseringa av tilkomstveg.



Som bilete over syner er tilkomstveg etablert, og særlege delen av bnr 83 er opparbeida med uteareal eller parkering for bustaden.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at området i stor grad er ferdig utbygga. Vegen er etablert og slik vi forstår det er den plassert der den var tiltenkt. At reguleringsplankartet ikkje vart oppdatert i 1996 er uheldig, men ein kan ikkje sjå at det vil vere foremonstenleg å endre plankartet for eit mindre tiltak på bebygd eigedom.

Etter ei konkret vurdering finn administrasjonen å kunne godkjenne søknad om dispensasjon i frå gjeldande reguleringsplan for etablering av garasje.

Plassering av tiltaket

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.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 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 byggteknisk 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 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 bygggearbeidet 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, referer til saknr.: 23/5012

Med vennleg helsing
Alver kommune

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Frank Vetås

Skarpenesvege 5919
n 137

FREKHAUG