



Follesø Byggkonsulent
Hjortlandsvegen 112
5135 FLAKTVEIT

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7668 - 22/81818

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
08.11.2022

Dispensasjon og løyve for oppføring av dobbelt garasje - gbnr 327/241 Moldekleiv

Administrativt vedtak: Saknr: 1202/22
Tiltakshavar: Ingunn Leivestad
Ansvarleg søkjar: Follesø Byggkonsulent
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå avstandskrav, jf pbl § 29-4 for oppføring av dobbel garasje. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.09.2022, 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.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av dobbel garasje, samt terrengjustering mot nabogrense. Garasjen har bruksareal (BRA) opplyst til å vere tot. ca 82,2 m², og BYA opplyst til å vere 56m². Bygd areal (BYA) på eigedomen etter tiltak er oppgitt til ca. 250 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26,46 % BYA. Eigendomens tomteareal er 944,9m².

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå avstandskrav til naboeigedommar.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.10.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.10.2022, og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Meland plan ID nr. 125620190001, er definert som område for bustader.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BYA/ 60% BRA

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå avstandskrav til nabogrense, pbl § 29-4

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes dispensasjon fra avstand til felles grense mot naboer.

Tiltaket kommer 1 meter fra G/Bnr 327/48 som eies av Gripsgård Eiendom AS, og 1 meter fra G/Bnr 327/75 som eies av Leigland eiendom og Alver Tomteselskap.

Begrunnelse:

Garasje er plassert lengst mulig mot grense. Det er i dag bratt skråning mot sørøst og nordøst. Ved å plassere garasjen som prosjektert, vil tomten utnyttes bedre. Det blir fylt med masser mellom garasje og tomtegrense, slik at det blir terrengjustering. Garasje og tilfylling vil være med å bidra til redusert høyde fra nabotomt og således sikrer for nedfall. (det er ikke gjerde på topp skråning.)

Vi mener fordelene med å dispensere er klart større enn ulempene, og håper kommunen innvilger dispensasjon.

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. 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 21.09.2022.

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

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 56 og mønehøgde på kote ca. + 62,46.
Det er søkt om planeringshøgde på kote + 55,70.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket endrar ikkje høvet til vatn og avløp på eigedomen.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser garasjeplassering og avkøyrsløse. Administrasjonen legg til grunn at det utomhus er areal nok til snuplass på eigen grunn.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/ garasjeplassering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt 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 ansvarleg søker opplyst at garasjen skal utførast med tilsvarande kledning og tak som bustaden på eigendommen.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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).

Det er elles opplyst at berørte bygningsdelar skal oppførast med brannmotstand E160 eller betre.

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 til side. 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 dispensasjonen kan medføre.

Omsøkt tiltak er større enn 50m2 BYA, og på gjeldande eigedom er det ikkje regulert byggegrense. Tiltaket er grunna storleiken, utanfor fritakskrav i SAK10 § 4-1 bokstav a).

Tiltaket er nærmare byggegrense enn 4 meter som er avstandskravet jf. § 29.4, og tiltaket krev dermed dispensasjon.

Omsynet til avstandskrav mellom eigendommene, er mellom anna å sikre gode rammer for utbygging av det regulerede området. Administrasjonens vurdering er at omsynet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det vert søkt dispensasjon for. Eigedomen grenser mot enden av vegen, og tiltaket på tomten vil ikkje ha nokon negativ innverknad på fri sikt eller allmenn ferdsel.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ligg lågare i terrenget enn tilgrensande eigendomar, at terrengjusteringa dempar koteforskjellane i nabogrensa kor det per dags dato er ein større skjering i terrenget, samt at tiltaket bidreg til ei betre utnytting av tomten. Nærliggande einebustader har allereie oppført garasje på eigendommen, og dispensasjonen vil soleis ikkje skape nokon negativ presedens i området.

I vurderinga har kommunen også lagt til grunn at det ikkje har kome inn merknader frå naboar til tiltaket, og administrasjonen kan heller ikkje sjå at tiltakets plassering har nokon negativ verknad på framtidig utbygging på naboeigedom gbnr 327/48.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå avstandskrav er oppfylt.

Tiltaket vert godkjend som garasje, og skal ikkje nyttast til bustadføremål.

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 nabovarslast 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 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 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

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.: 22/7668

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om løyve i eitt trinn - gbnr 327/241 Moldekleiv

Situasjonsplan utomhus.pdf

TegningNyPlan_A20-01 Loftspan.pdf

TegningNyttSnitt_A30 Snitt.pdf

TegningNyFasade_A40 Fasader.pdf

TegningNyPlan_A20-02 Garasjeplan.pdf

Mottakarar:

Follesø Byggkonsulent
Ingunn Leivestad

Hjortlandsvegen 112
Moldekleivmarka 45

5135
5919

FLAKTVEIT
FREKHAUG