



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Reigstad Bygg og Eigedom AS
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/10568 - 20/51922

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

Dato:
24.08.2020

Dispensasjon og løyve etablering av platning og trapp ved nausteområde - gbnr 137/86 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 849/20
Tiltakshavar: Sommerro Panorama AS
Ansvarleg søkjar: Reigstad Bygg og Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon reguleringsplan Kubbaleitet/planid.:1263-201512 og frå plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av trapp, platning og sikringsgjerde på eigedom gbnr. 137/86 slik som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eittrinn for etablering av trapp, platning og sikringsgjerde slik som omsøkt på eigedom gbnr. 137/86. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.05.2020 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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande 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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av trapp, sikring og platning på eigedom gbnr. 137/86 innan reguleringsplan Kubbaleitet. Det er i søknad opplyst at platning vil ha eit bruksareal (BRA) på om lag 15 m². Grad av utnytting er i søknad opplyst til 14,15 %-BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, trapp, sikringsgjerde og platning slik som synt på situasjonsplan. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet og frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbudet langs sjø.

Det vert elles vist til søknad mottaken 02.06.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 02.06.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Fristen vert forlenga med den tid saka har vore på høyring.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaleitet/planid.: 1263-201215 er definert som naustområde, felt N2, og kaiområde, felt K2.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan innan felt N2 er 15 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon og det er i skriv datert 14.05.2020 søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)Området N2 er i reguleringsplan avsett til Naust. Vi ønskjer i denne omgang å oppføre treplatning på området for bruk av ålmenta.

Jf. reguleringsplanen og føresegnene skal det på arealet N2 byggast naust, i tillegg er det høve til å bygge kai på område K5 framfor naust.

Vi er av den oppfatning av at det er fleire (tilleggs) tiltak som skal kunne oppførast på område N2, slik som gangtilkomst, trapper, murer, platningar, oppdrag og andre tiltak som er naturlege for arealet/området, (slik det også er på andre byggeareal). Vi meiner difor det i utgangspunktet ikkje er naudsynt å søkje om dispensasjon frå planen for tiltaket. Vidare også at tiltaket er tenkt nytta for å sikre ålmenta tilgang og opphaldsareal ved sjø, bør kunne vektleggast i vurderinga.

Subsidiert vert det søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av treplatning, eventuelt også frå PBL§1-8.

Grunngjeving

Som hovudutbygger innan reguleringsplanen har vi tenkt arealet på gbnr 137/86 skal nyttast som fellesareal for alle innan planen, samt ålmenta elles. Det kan seinare verte aktuelt å bygge fellesnaust og kai på området, slik planen viser.

I første omgang vil vi no legge til rette for at arealet kan gje betre tilgang og moglegheit for opphald ved sjø. Arealet er i dag noko bratt og egnar seg lite til opphald. Vi ønskjer difor å etablere treplatning på delar av arealet.

Platningen ca 15m2 vert bygd i tre og tiltaket kan med enkle grep og utan store synlege sår reverserast/fjernast om det seinare vert aktuelt.

Platningen er som nemnd tenkt nytta av alle bebruarane innan bustadfeltet og ålmenta elles. Tiltaket vil gjere at ålmenta får eit opphaldsareal ved sjøkanten.

Her er tenkt nytta til generelt opphald, fiske, samt bading for større barn/vaksne.

Tiltaket vil ikkje virke privatiserande då dette er tenkt nytta av ålmenta.

Tiltaket lyt oppfattast som mindre og lite i høve omgjevandene.(...)

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til regionale mynde, det er ikkje komt uttale til tiltaket.

Fylkesmannen 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 14.05.2020.

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

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp platning på om lag kote + 2.

Tilkomst, avkøyrsløp, parkering, vatn og avløp (VA)

Vert ikkje påverka av omsøkt tiltak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser platning, trapper og sikringsgjerder.

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 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 byggtknisk 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.

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 innafør 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.

Søklar har i si grunngjeving komt med følgjande argument for dispensasjon i saka:

(...)Som hovudutbyggjar innan reguleringsplanen har vi tenkt arealet på gbnr 137/86 skal nyttast som fellesareal for alle innan planen, samt ålmenta elles. Det kan seinare verte aktuelt å bygge fellesnaust og kai på området, slik planen viser.

I første omgang vil vi no legge til rette for at arealet kan gje betre tilgang og moglegheit for opphald ved sjø. Arealet er i dag noko bratt og eignar seg lite til opphald. Vi ønskjer difor å etablere treplatning på delar av arealet.

Platningen ca 15m2 vert bygd i tre og tiltaket kan med enkle grep og utan store synlege sår reverserast/fjernast om det seinare vert aktuelt.

Platningen er som nemnd tenkt nytta av alle bebuarane innan bustadfeltet og ålmenta elles. Tiltaket vil gjere at ålmenta får eit opphaldsareal ved sjøkanten.

Her er tenkt nytta til generelt opphald, fiske, samt bading for større barn/vaksne.

Tiltaket vil ikkje virke privatiserande då dette er tenkt nytta av ålmenta.

Tiltaket lyt oppfattast som mindre og lite i høve omgjevandene.(...)

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søklar si vurdering, tiltaket gjev bebuarar og ålmenta tilkomst til sjølina og kan reverserast. Tiltaket vil ikkje vere til hinder for framtidig realisering av reguleringsplan og vil ikkje vere til hinder for fri ferdsel.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Kubbaleitet og plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av omsøkt tiltak er oppfylt. Ein finn at omsyna reglane skal ivareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt tiltak.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Tiltaket er av mindre storleik som kommunen finn å kunne godkjenne jf. plan- og bygningslova § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. byggt teknisk forskrift § 6-4.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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 Fylkesmannen. 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 byggt teknisk 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/10568

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.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D-1 Situasjonsplan- ny platning ved naust gbnr 137-86 Alverparken 1-200 A4 1452020
E-1 Snitt B-B- ny platning ved naust gbnr 137-86 Alverparken 1-100 A4 1452020
E-2 fasade-3d bilder

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Reigstad Bygg og Eigedom AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
Sommerro Panorama AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Reigstad Bygg og Eigedom AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
-----------------------------	---------------------	------	----------