



Delta Bolig Prosjektering AS
Grøvlesvingen 29
5108 HORDVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5857 - 21/63683

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
28.09.2021

Løyve til oppføring av Garasje - gbnr 414/133 Soltveit

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 989/21

Tiltakshavar:

Rune Bjørsvik

Ansvarleg søkjar:

Delta Bolig Prosjektering AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om reguleringsplan etter føresegn 2.1 i kommuneplan for Radøy, samt arealføremål LNF, for oppføring av dobbel garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve eitt-trinnsloøyve til oppføring av dobbel garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.04.2021 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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av dobbel garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 60,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 65,7 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 2,67 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den grad det er naudsynt for gjennomføring av tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan i kommuneplan for Radøy, samt arealføremål LNF.

Det vert elles vist til søknad mottaken 22.06.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.06.2021 og frist for sakshandsaming er 16 veker frå denne dato idet saka har vore på uttale, jf. SAK10 §§7-4 og 7-5.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF, samt krav om reguleringsplan etter føresegn 2.1 i kommuneplan for Radøy. Det presiserast at det òg er søkt dispensasjon frå pbl.§1-8 for avstand til vassdrag. Kommunen tolkar tiltak til å vere i tråd med byggegrense mot vassdrag jf. føresegn 2.7 i kommuneplan for Radøy. Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltakshavar legg til grunn at det ikkje er nødvendig med reguleringsplan for vurdere dette tiltaket. Garasjen blir oppført like ved eksisterande bygningar på naboegedom, og tiltak vil ikkje vere til hinder for eventuell framtidig regulering av området.

Vidare legg tiltakshavar til grunn at tiltak ikkje kjem i strid med arealføremål LNF.

Eigedom blir i dag nytta som parkering for fritidsbustadar i området. Eigedom er skilt frå hovudbruk og har ikkje tilknytning til skogbruk eller jordbruk. Garasjen vil heller ikkje vere i konflikt med friluftssinteresser i området.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Vestland Fylkeskommune den 31.08.2021:

Tiltaket det er søkt om er avhengig av dispensasjon frå arealføremål og krav om reguleringsplan i kommuneplanen.

Det vert opplyst i søknaden at området her vert brukt som parkeringsplassar for fritidsbustadar i området, som kan sjåast i kart og på flyfoto. Eigedomen har tilkomst via privatveg frå fylkesveg 5492 Nedre Valdernesvegen. Sidan garasjen skal brukast av eigar av eksisterande fritidsbustad vil ikkje tiltaket medføre auka bruk.

Vestland fylkeskommune, avd. for infrastruktur og veg, har ingen merknadar til om det vert gjeve dispensasjon for oppføring av garasje på eigedomen.

Saka var sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland 23.07.2021. Det er ikkje kome inn uttale. Det leggjast til grunn at det ikkje ligg føre merknadar frå Statsforvaltaren i Vestland.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.04.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,1 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til privat veg er opplyst å vere 8,1 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. +18,20 og mønehøgde på kote ca. +22,5. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 18.

Vatn og avløp (VA)

Tiltak medfører ikkje nye vassinstallasjonar.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Privat veg går over til FV5492. Tiltak har vore på uttale til Vestland Fylkeskommune. Det er ikkje kome merknadar mot tiltak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering. 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.

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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

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.

Dispensasjon frå arealføremål LNF

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltak medfører fordelar i form av gode parkeringsforhold, samt mellomlagring for ting til hytte. Kommunen kan ikkje sjå at tiltak medfører ulemper. Tiltak er plassert på område som i dag er nytta for parkering til fritidsbustadar. Eigedomen er vidare skilt frå hovudbruket og har ikkje tilknytning til jordbruk eller skogbruk. Tiltak vil ikkje medføre auka bruk ettersom garasjen skal nyttast av eigar av eksisterande fritidsbustad.

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

Dispensasjon frå krav om reguleringsplan

Omsyn bak reguleringsplan er å sikre ei heilskapleg regulering av området. I vurdering av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit enkelt tiltak, som er plassert tett til eksisterande busetnad. Området som garasjen vil bli ført opp på er allereie nytta til parkering, og tiltaket vil følgjeleg ikkje medføre endra bruk av området. Tiltaket vil ikkje vere til hinder for mogeleg regulering av området i framtida.

Det presiserast vidare at naboar er informerte gjennom nabovarsel, og er dermed sikra mogelegheita til å uttale seg i mot tiltak. Det er ikkje kome inn nabomerknadar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan etter føresegn 2.1 i kommuneplan for Radøy er oppfylt.

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 byggtknisk 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.: 21/5857

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Delta Bolig Prosjektering AS

Grøvlesvingen 5108
29

HORDVIK

Rune Bjørsvik