



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4473 - 21/64559

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

Dato:
02.03.2022

Dispensasjon og løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 499/152 Ystebø

Administrativt vedtak:
Tiltakshavar: Majo Eigedom AS
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

Saknr: 1007/21

VEDTAK:

Det vert gjeve dispensasjon for etablering av fylling utanfor regulert byggegrense for oppføring av tomannsbustad. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.04.2021 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk- og kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
5. Fylling skal jordslåast og det skal leggjast til rette for revegetasjon av stadeigen vegetasjon.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. 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 heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl.§ 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 119,9 m² for kvar bueining. Samla BRA for tomannsbustad er om lag 240 m². Samla bygd areal (BYA) for tomannsbustad og parkeringsareal er opplyst til 230 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 13,9 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.05.2021 og supplert 30.11.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 01.10.2021:

1. Tiltak er i strid med byggegrense mot nabo.

Vedlagt situasjonsplan og terrengprofil syner at fyllingsfot er plassert heilt inntil tomtegrenser. Det er krav om at fyllingsfot er plassert med minsteavstand på 1 meter frå nabogrense dersom høgde på fylling er 1 meter eller mindre. Vedlagt profil viser at høgda på fyllinga er om lag 1,5 meter. Utfylling med høgde på inntil 1,5 meter må plasserast med minsteavstand på 4 meter frå nabogrense. Sjå byggesaksforskrifta (SAK10) §4-1 bokstav f) nr.6.

2. Dersom de ikkje endrar på avstand frå fyllingsfot til nabogrense er det naudsynt med samtykkeerklæring frå nabo om at tiltak kan plasserast nærmare nabogrense enn krav om avstand som følgjer av SAK10 §4-1 bokstav f) nr.6. Sjå plan- og bygningslova §29-4 tredje ledd bokstav a) og vedlagt samtykkeskjema.

Det kan alternativt søkjast dispensasjon frå byggegrense mot nabo etter plan- og bygningslova §29-4 tredje ledd bokstav b).

3. Utfyllingar på tiltak er i strid med innlagt byggegrense i reguleringsplan. Søknad på supplerast med søknad om dispensasjon frå byggegrense i plan. Alternativt må søknad reviderast slik at heile tiltak er plassert i tråd med gjeldande byggegrense.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 30.11.2021.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Saka har vore på uttale i 15 dagar. Sakshandsamingsfristen er fryst i denne perioden jf. SAK10 §7-4 og pbl.§19-1. Fristen er 09.03.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Renen – hytte/bustadområde, planid: 12602004000300, er regulert til tomannsbustad.

Det er i uttale frå Statsforvaltar peikt på motstrid mellom gjeldande reguleringsplan og kommuneplan.

Den aktuelle reguleringsplanen er markert med «#» i kommuneplan for Radøy. Reguleringsplanar markert med «#» i denne kommuneplanen er gjeldande planar, som supplerast av kommuneplan.

Syner vidare til føresegn 1.1 i kommuneplan for Radøy som tek føre seg tilhøvet mellom planar. Det går her fram at eldre reguleringsplanar for Radøy framleis gjeld med unnatak av der det går fram av kommuneplanen at kommuneplanen skal gå føre den aktuelle reguleringsplan. Det går ikkje fram av kommuneplan for Radøy at kommuneplan skal overstyre den omtalte reguleringsplan. Utgangspunktet er dermed at reguleringsplan gjeld med eventuell supplering av kommuneplan der reguleringsplan er taus.

Reguleringsplanen avklarar gjeldande arealføremål for tomt. Arealføremål i reguleringsplan er vurdert som styrande for byggesak, ettersom tiltak i sin heilskap ligg innanfor dette arealføremålet.

Føresegn 4.12.2 i kommuneplan for Radøy syner til at byggegrense mot sjø satt i kommuneplan ikkje er styrande der reguleringsplan set anna byggegrense. Det er i vurderinga for dispensasjon lagt til grunn at reguleringsplan for Renen – hytte/bustadområde er styrande for spørsmål om byggegrense, ettersom det er satt byggegrense i denne planen.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense i plan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon for etablering av fylling utenfor regulert byggegrense Gbnr 499/152 Ystebø

Søknad gjelder fylling utenfor den regulerte byggegrensen på 4 meter i reguleringsplan. Eiendommen er til dels bratt, og avkjørsel bør plasseres slik den er i situasjonsplan. Dersom en skulle unngått fylling ville det bli nødvendig å plassere huset lenger inn i terrenget, og det medfører større terrenginngrep og sprenging i bakkant. Denne vurderingen er gjort for å få et best mulig, og brukbart uteområde.

Vi ser og at praksisen i nye Alver kommune ikke samsvarer med praksis i de «gamle» kommunene, når det gjelder håndheving av hva som blir definert som tiltak. Vurderingen i denne saken er rett i forhold til byggesaksforskriften, men noe streng i forhold til hva vi som søker har forholdt oss til før. Fylling i LNF område, og på friområde, har vært strengt vurdert, men slike mindre fyllinger på egen tomt har stort sett gått greit uten disp. I gamle Lindås ble det også akseptert at fylling startet i grense, og ikke 1 meter fra. Dette er nok en konsekvens av at tomtene spesielt i nye planer er små.

Vedlegger også naboerklæring fra berørt nabo.

Fylling er plassert på eiendommen, den er nabovarslet uten kommentar fra noen av naboene. Fylling har ingen negativ påvirkning på naboer, eller på bruken av området den grenser mot.

Vi mener det er klar overvekt av positive grunner for å innvilge dispensasjon, og at bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 15.12.2021:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen opplyser at tiltak krev dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan, då utfyllingar knytt til tiltak er i strid med denne grensa. Etter det vi kan sjå er det motstrid mellom denne eldre reguleringsplanen og kommuneplanen for tidlegare Radøy kommune. I kommuneplanen er deler av egedomen sett som LNF-formål og det er sett byggegrense mot sjø i formålsgrensa mellom bustad og LNF-formål. Ved motstrid skal ny plan gå føre eldre plan, jf. plan- og bygningsloven § 1-5. Vi vurderer difor at tiltaket treng dispensasjon frå LNF-formål og byggegrense mot sjø, sett i kommuneplanen.

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

I strandsona langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd og dei omsyna som er sikra der, skal vege tungt.

Kommunen må vurdere korleis ei endring av plassering av bustaden utanfor byggegrense mot sjø og i LNF-formål vil påverke strandsoneinteressene og interessene i LNF-formålet. Vi vurderer at særleg landskap og oppleving av område sett frå sjø, vil vere viktige omsyn som må vurderast og leggjast til grunn for vedtaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.04.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,7 meter. Det går jamvel fram av situasjonsplan at utfyllingar går heilt ut til tomtegrense. Det er krav om at fyllingsfot er med ein minsteavstand på 1 meter til nabogrense, jf. SAK10 §4-1 bokstav f) nr.7. Eigar av gnr.499 bnr.11 og 13 har i dokument datert 18.11.2021 samtykka til at fylling blir lagt heilt i til grense.

Fyllingar er plassert utanfor byggegrense i plan.

Avstand til privat veg er opplyst å vere 17,8 meter.

Det er søkt om mønehøgde på ca. 6,9 meter. Det er søkt om planeringshøgde på kote +18,44.

Vatn og avløp (VA)

Egedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup. Godkjend røyrleggjarmelding følgjer av sak 21/4407, vedtak 21/34146. Godkjend ferdigmelding må sendast inn før søknad om ferdigattest for bustad.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering.

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 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar går det fram av søknad at tiltak er i samsvar med krav i reguleringsplan.

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).

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.

Det generelle utgangspunkt er at reguleringsplan skal følgjast. Det går fram av Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.242 at ulike planar blir til gjennom omfattande avgjerdsprosess som er tilknytt

folkevalde organ. Det skal dermed ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan. Byggegrensa for den aktuelle tomta er fastsett i utarbeidd reguleringsplan. Dette tyder på at det gjennom planprosess er tatt konkret stilling til korleis tomta skal utnyttast. Fyllingar i strid med regulert byggegrense er dermed på generelt grunnlag ikkje ynskjeleg.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om mindre fyllingar som ikkje forverrar eksisterande situasjon i dag.

Planlagt fylling i strid med byggegrense ligg med ei høgd på om lag 1 meter over eksisterande terreng. Det er ei dag ei skjering på nedsida av gbnr. 499/152 i grensa mellom område sett av til friluftsområde på land og område for herberg og bevertning, som synt på bilete nedanfor. Det er vurdert at ei mindre fylling på gbnr. 499/152 mot friluftsområdet ikkje vil forverre situasjonen sett mot slik det er i dag, ettersom det er mogeleg å tilpasse denne til eksisterande terreng. Det er sett vilkår i vedtak om at fylling blir jordslått og at det skal leggjast til rette for revegetasjon av stadeigen vegetasjon. Revegetasjon vil sikre at tiltak får ein naturleg overgang til friluftsområde og vidare mot skjering som ligg på nedsida av dette. Kommunen vurderer at dette er tilstrekkeleg for å ta vare på omsyn i strandsona etter pbl.§1-8, og vil sikre at bustad blir tilpassa naturlege omgjevningar i terreng.

Oversiktsbilete over tomt og eksisterande skjering



Det er i innsendt dispensasjonssøknad lagt vekt på at alternativ plassering av bygg i samsvar med regulert byggegrense vil krevje større inngrep i terreng i form av sprenging. Kommunen vurderer òg at plassering av bygg lenger bak på eigedom i tråd med byggegrense vil krevje større inngrep i natur. Dette talar for å godkjenne ynskja plassering av bygg og fylling.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt. Kommunen syner jamvel til at dette er basert på ei konkret vurdering. Denne saka er ikkje meint å medføre generell presedens for fylling utanfor regulert byggegrense.

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 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/4473

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.

Vedlegg:

D-1 - D-2 situasjonsplan og terrengprofiler
E-1 - E-3 Byggesøknadstegninger

Mottakarar:

Majo Eigedom AS
Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154 5916
Lindåsvegen 154 5916

ISDALSTØ
ISDALSTØ