



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/13583 - 22/21130

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
14.03.2022

Rammeløyve til oppføring av bustad med utleigedel med dispensasjon på vilkår - gbnr 469/5

Administrativt vedtak: Saknr: 280/22
Tiltakshavar: Anna Bjørg Tjore
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå §1-8 byggjegrænse mot sjøen for oppføring av bustad med utleigedel ca. 2 meter nærare sjøen enn tidlegare godkjent i dispensasjonsvedtak politisk sak APM 153/20. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for riving av fjøs og eldre bustad og for oppføring av bustad med utleigedel, veg, parkering og sportsbod på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.12.21 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 i samsvar med framtidig løyve til påkopling som skal vere på plass før søknad om igangsetting.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med framtidig utsleppsløyve i sak 22/2327. Søknad om utslepp er mottatt 11.03.22 og er ikkje handsama per dags dato.
5. Utsleppsanlegg og vassstilkopling skal søkjast etter plan-og bygningslova før igangsetjingsløyve vert gjeve.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg. Avkøyrsløve skal opparbeidast i samsvar med vilkår i løyve frå vegstyresmakta datert 23.02.22.

7. Vegtrase skal få endeleg godkjenning etter detaljteikningar, snitt, tverr-profilar er sendt inn og godkjent.

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.
2. Dokumentasjon knytte avfallsplan for riving.
3. Dokumentasjon for ferdigstilling av utsleppsanlegg og innlemming av slamavskiljar i tømmeordning.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av fjøs med bustad med bygd areal på ca. 140 m² og oppføring av bustad med utleigedel med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 242,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 239 m² inklusiv parkeringsplass. Utnyttingsgrad er opplyst til 3,7 % BYA.

Det skal sendast inn søknad om etablering av avløpsanlegg, leidningsnett i lag med søknad om igangsetjing. Vegtrase er vist på situasjonskartet, men profil, snitt teikningar er ikkje mottatt, såleis endeleg godkjenning av vegtrase skal gjevast før igangsetting.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen då bustad kjem 2 meter nærare sjøen enn tillatt i APM sak 153/20. Dispensasjon frå LNF-føremål er gjeve i APM sak 153/20 og administrasjonen vurderer ny plassering i tråd med dispensasjonen frå LNF-føremål.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.01.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.01.22 og frist for sakshandsaming er 16 veker for dispensasjonssaker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Radøy er definert som LNF-føremål. I tillegg ligg tiltaket i strid med byggjegrænse mot sjøen.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen fordi bustad skal plasserast 2 meter nærare enn godkjent i dispensasjonen frå før av.

Tidlegare ble det gjeve dispensasjon i saka 153/20 den 11.11.20:

APM- 153/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir, i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftslivsformålet i kommunedelplanen sin arealdel.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 1-8, dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for riving av bustad, oppføring av bustad med utleige og etablering av vegtilkomst på gbnr 469/5. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon, journalført motteke 23.09.20 på følgjande vilkår:

1. Det må ligge føre avkjøringsløype frå kommunal veg for 2 bueiningar før kommunen kan gi byggeløype til ny bustad.
2. Ny bustad skal ikkje plasserast nærare sjøen enn eksisterande bustad ligg i dag.
3. Det må liggje føre tinglyst rett til å nytte privat veg som går til eigedomane gbnr 469/8 og gbnr 469/24 før kommunen kan gi byggeløype til ny bustad.

Det er søkt ny dispensasjon frå § 1-8 med slik grunngjeving:

Viser til vedtak i utvalg for areal, plan og miljø 11.11.2020, som gjelder dispensasjon fra bygging i LNF område, og avstand til sjø.

I vedtaket punkt 2. står det « Ny bustad skal ikkje plasserast nærare sjø enn eksisterande bustad ligg i dag»

På grunn av den nye boligens utforming og størrelse, samt tomtens naturlige terreng, vil nærmeste punktet komme ca 1,5-2 meter nærmere sjøen enn eksisterende bolig er i dag. I praksis vil det si fra ca 38meter til nå 36 meter fra sjø.

Særlige grunner for søknad om å bygge nærmere sjø: Boligen blir plassert mer naturlig etter kotehøyder på tomten. Det blir mindre terrenginngrep enn det ellers ville blitt.

Denne plasseringen vil også være optimal i forhold til solcellepanel på taket, og vil således være positivt i forhold til energiforbruket.

Endringen vil ikke ha noen negativ påvirkning i forhold til eksponering fra sjø, og heller ikke i forhold til friluftstinteresser i området.

På grunnlag av dette mener vi at det er stor overvekt av positive grunner veid opp mot eventuelle negative til å innvilge dispensasjon, og at formålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Landbruksavdelinga har uttalt seg slikt 05.02.22:

Saka gjeld søknad om riving av bustad, oppføring av ny bustad med utleigedel og vegtilkomst på gbnr 469/5, 12 Vågstaule i Alver kommune, og ny dispensasjon.

Slik landbruksavdelinga ser det er ikkje dette ein landbrukseigedom og me har ingen merknader til at det vert gitt ny dispensasjon for bygging. Det vil ikkje påverka landbruksområda som ligg rundt tomten om det vert gitt dispensasjon.

Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune har ikkje kome med uttale i saka. Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.12.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 9,3 meter. Eigar av gbnr. 469/8,24 har i dokument tinglyst 25.11.21 samtykka til at tiltakshavar fekk vegrett og vegtilkomst kan plasserast over gbnr 469/8 og 469/24. Tiltakshavar fekk rett til å plassere leidningar på anna manns grunn gbnr 469/4 dokumentert i tinglyst dokument 25.11.21.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan. Det er søkt dispensasjon frå byggegrense mot sjøen.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere 16 meter til vegmidten. Det er søkt om topp golv i 1.etasje på kote ca. + 18,0 moh og møne/gesimshøgde på kote ca. + 24,73.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er ikkje søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn. Det skal vere i orden før igangsetjingsløyve. Det skal sendast søknad om etablering av leidningsnett, tilkopling til kommunalt vatn etter plan- og bygningslova før igangsetjing.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 22/2327. Utsleppsløyve gjelder slamavskiljar til sjøen og skal vere gjeve før igangsetjing. Det skal sendast søknad om etablering av utsleppsanlegg etter plan og bygningslova før igangsetjing.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 22/998 vedtak datert 23.02.22. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 469/24,8 av 25.11.21.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplassar for 3 bilar og framtidig carport for 1 bil som del av bustad.

Endeleg vegtrase skal godkjennast etter detaljteikningar er motteke og godkjent før igangsetjing.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, veg, parkering og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Uteopphaldsareal

Krav til minste uteopphaldsareal er tilfredsstilt då det er vist samla areal på 250 m² på situasjonsplanen.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknad.

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

Tiltaket har krav til avfallsplan for riving.

Det er krav til skildring av miljøsnering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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 leggast 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.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate små justering i terrengtilpassing ved plassering av bustad. Administrasjonen kan ikkje sjå at plassering av bustad 2 meter nærare sjøen har verknad på strandsonainteressar i området.

Dispensasjon frå både LNF-føremål og frå byggjegrensa mot sjøen er gjeve allereie i sak 153/20. Nå er det søkt om ny dispensasjon frå byggjegrensa mot sjøen. Dispensasjon frå LNF-føremål er gjeve i APM sak 153/20 og administrasjonen vurderer ny plassering i tråd med dispensasjonen frå LNF-føremål.

I vurderinga av fordelar og ulemper i ny dispensasjon har kommunen særleg lagt vekt på følgjande:

- Omsyn til landbruks-, natur og friluftssinteresser;
- Omsyn til strandsonainteresser;
- Omsyn til utbetring av helse, miljø, tryggleik forhold;
- Omfanget på tiltaket, minimalt terrenginngrep.

Byggeforbodet langs sjø pbl § 1-8

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for å rive og føre opp nytt bustad på eigedommen. Det vert og argumentert for at plassering av bustaden ikkje vil vere eit visuelt hinder eller problem i landskapet, vidare er det argumentert med at etablering av bustad ikkje vil vere noko hinder for ålmenta si tilkomst til strandline og strandareal. Det er ingen stiar som tyder på at arealet vert nytta verken av bygdefolk eller turgåarar.

Landskapstilpassing

Nytt hus skal oppførast på omtrent same stad kor eldre hus med fjøs ligg i dag og vil ikkje kome i konflikt med Jordlova. Ny bustad skal plasserast 2 meter nærare sjøen og meir naturleg etter kotehøgder på tomten for å unngå terrenginngrep i strandsona.

Nytt hus skal ha same utforming som tidlegare: materialval skal vere tilpassa naturomgjevnader, det skal nyttast tre og glas. Kommune vurderer at omsyn til naturlandskapet og kulturhistoriske verdiar er ivareteke.

Landbruksavdelinga finn denne plasseringa av nytt hus naturleg og ikkje problematisk etter jordlova.

I sin uttale skrivar Landbruksavdelinga den 05.02.22 at:

Slik landbruksavdelinga ser det er ikkje dette ein landbrukseigedom og me har ingen merknader til at det vert gitt ny dispensasjon for bygging. Det vil ikkje påverka landbruksområda som ligg rundt tomten om det vert gitt dispensasjon.

Kommune kan ikkje sjå at strandsoneinteressar vert tilsidesett av hus i område utan verken einaste sti eller registrerte spesielle naturverdiar på staden. Nytt hus skal ikkje hindre ferdsel til allmenta.

Konklusjon

Den planlagde hus vil ikkje føre til at byggepresset i strandsona vil auke då nytt hus skal erstatte eksisterande som skal rivast og terrenginngrep skal minskast ved naturleg kotehøgdetilpassing.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodsonea vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av planlagd hus på eigedomen etter riving av eksisterande hus.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå § 1-8 er klart større enn ulempene for etablering av funksjonelt hus på gard i drift.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på positiv uttale frå Landbruksavdelinga, reduksjon av terrenginngrep i strandsona og utbetring av helse, miljø, tryggleik forhold.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1-8 er oppfylt.

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.
- 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 kommune 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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/13583

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D-1 -D-3 Situasjonsplan og terrengprofiler

E-1-E-5 Byggesøknadstegninger

G-1 Gjennomføringsplan versjon 1

Kopi til:

Anna Bjørg Tjore

Sæbøvegen 5938
235

SÆBØVÅGEN

Mottakarar:

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 5916
154

ISDALSTØ