



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: **Saknr: 1007/21**
Tiltakshavar: Majo Eigedom AS
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

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 buening. 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 avkøyrslø, 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 fomtegrenser. 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 suppleringsplan 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: