



Navar Takst Og Eiendom As
Bustølvegen 40
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5857 - 22/76423

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

Dato:
21.10.2022

Løyve til oppføring av Garasje - gbnr 324/103 Langeland

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1085/22

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Il Kvernbit
Navar Takst Og Eiendom As
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål F1- friområde for idrettsbaner for etablering av garasje, jf. pbl.§19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.10.2021 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.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Informasjon om bruksareal (BRA) for bygg.

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

1. Godkjend røyrleggjarmelding for påkopling til offentleg vatn.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje til oppbevaring av utstyr til padleføremål med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 77 m².

Det vert elles vist til søknad motteken 02.08.2022.

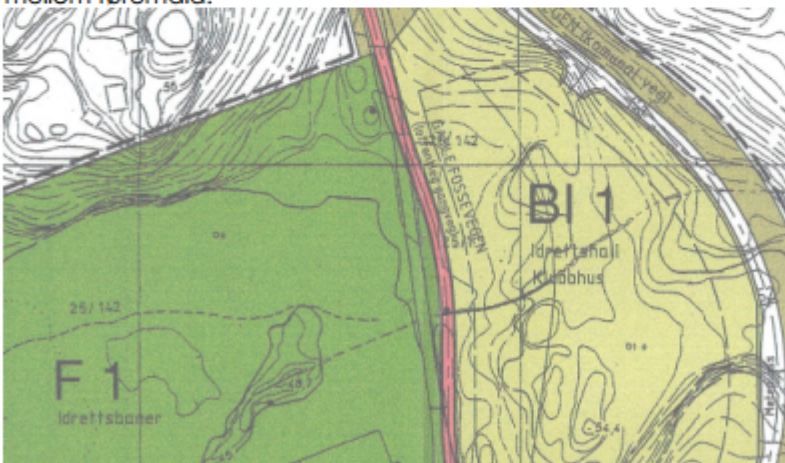
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 16.09.2022:

1. Situasjonsskart må utbetrast. Ytre mål på tiltak må visast på situasjonsskart. Kartet må vidare syne avstand til nabogrenser, veg og eventuelt andre nærliggjande bygg.
2. Tiltak ligg etter det kommunen kan sjå innanfor reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg (plan-id: 125620000301), og er ikkje omfatta av planending som vart utført i 2018. Denne planendinga er avgrensa til område vist på utklipp:



Tiltak ligg dermed innanfor arealføremål F1 – friområde for idrettsbaner. Det er vurdert at tiltak krev dispensasjon frå arealføremålet. Alternativt må tiltak plasserast innanfor arealføremål B1 – byggeområde for klubbhus og idrettsanlegg. Sjå bilete for skiljet mellom føremåla:



Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 30.09.2022 og 13.10.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 21.11.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fossemyra idrettsanlegg (plan-id: 125620000301) er definert som F1 – friområde for idrettsbaner.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål F1 – friområde for idrettsbaner. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I medhold til plan- og bygningslovens § 19.2 søkes om dispensasjon fra :
Reguleringsplanen for Fossemyra idrettspark F1

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Tiltaket er knyttet til bygging av garasje på ovennevnte eiendom.

Tiltaket ligger innenfor F1 og planområdet er avsatt til: *friområde og byggeområde*

Området F1 er i dag utbygget med klubbhus og garasje som benyttes til utstyr for idrettsanlegget og egen reg.plan for idrettshall som ble ferdig i 2019

IL Kvernbit har som nevnt i søknaden stort behov for lokale til padleklubben for å ivareta klubben sine intensjoner, bruk og verdier. Dette gjelder spesielt mobiliteten for den aktivitet som padleklubben utøver. Viser til vedlagt info fra leder Audun Håland

Tiltaket blir plassert inn mot gang og sykkelsti i ytterkant av F1. Området er planert i forbindelse med bygging av Meland Aktiv. Tiltaket gjør ingen endringer i eller berører eksisterende idrettsanlegg med terreng inngrep.

§5 Felles føresegner

Mindre vesentlige unntak fråd esse føresegner kan, når serlege tilhøve talar for det, tillatast av kommunen innenfor ramma av plan- og bygningslova. Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er vedteken/stadfesta, kan det ikke inngås privatrettslege avtalar som er i strid med planen eller føresegnene

Vi er av den forståelse at tiltaket slik det er omsøkt her, vil tilfredsstille kriteriene for at det kan vurderes å gi dispensasjon i henhold til §5 felles bestemmelser.

En gjennomføring av tiltaket, slik det er planlagt, vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og ressursdisponering for området eller for naboer til tomten, eller i konflikt med allmennhetens interesser

Dispensasjon søkes med begrunnelse i at planens formålsbestemmelser ikke blir tilsidesatt ved omsøkt tiltak. Fordelene med tiltaket, må anses som større enn ulempene i en samlet vurdering, for idrettsformålet. Det er ved utarbeidelse av tiltaket foretatt skjønnsmessige vurderinger av arealutnyttelsen for tomten i området og i den forbindelse en avveining av ulike interesser.

Det vesentlige momentet i dispensasjons vurderingen må være at dette tiltaket, er å se som mindre avvik fra planen

Vurderingen av omsøkt dispensasjon fra plan skal gis, må knyttes til spørsmål om hvor vesentlig avviket er. Jo større avvik, desto større grunn til å kreve reguleringsendring, ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen.

Avviket som ligger til grunn for dispensasjonssøknaden kan ikke sies å være stort og det er således ikke grunn til å anta at hensynet bak planbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Samtidig som fordelene ved dispensere fra plankravet, klart overstiger ulempene.

Tiltakshavar har vidare lagt ved grunngjeving for tiltak:

Kvernbit Kajakk; behov for lagerhus.

Meland kommune tok i 2019 kontakt med underteikna med spørsmål om eg kunne bidra med kajakk som sommaraktivitet for born og unge i kommunen, særleg for dei som ikkje hadde høve til å reise på ferie. Eg var då ikkje lenger medlem i den lokale padleklubben, og måtte dermed låne kajakk og utstyr andre stader, m.a Ypsøy Kystgard og padlegruppa i Austrheim IL. Tiltaket vart veldig populært og etterspurt, og det vart interesse for oppstart av ny padleklubb med særleg fokus på barn, unge og personar med nedsett funksjonsevne. Men også for alle andre.

IL Kvernbit -padlegruppe, i daglegtale kalla Kvernbit Kajakk, vart formelt stifta 2020 som undergruppe i IL Kvernbit. Vi har møtt stor velvilje og fått bevilga mykje utstyr frå hovudlaget, og har pr i dag 2 kajakkhengarar, fulle av havkajakkar tilpassa ulike behov og evner hos både våre medlemmer og barn/ unge som vi sørvar i heile kommunen.

Både i 2020, 2021 og 2022 har vi, i samarbeid med ungdomskoordinator, Bua Frekhaug / Manger (rus&psykiatri), ungdomsklubbar og skular, tilbydd sommaraktivitetar for ulike alderstrinn, rundt 10 4-5 timars aktivitetar og 2 16-timars grunnkurs Hav for ungdom (2022).

Vi er også samarbeidspartnar med Nordhordland Turlag / Bergen og Hordaland Turlag, og hadde 2 dagars grunnkurs Hav ved Rongevær Kysthytte 1-2.oktober 1.10.22.

Vår profil og målsetting er å gje tilbod i heile Alver kommune, og vi har hatt aktivitetar mange stader, frå Vikanes (barn) til Bøvågen (barn og unge).

Vi har ikkje tilgang til naust eller lagring ved sjø, så underteikna har på eiga hand kjøpt ein brukt varebil til kajakkhengar og til transport av alt utstyr, som våt- og tørrdrakter, årer, vestar, spruttrekk m.m.

Både vi og hovudstyret såg straks eit stort behov for trygg lagring av hengarar og alt utstyr, samt vask og tørk av dette. Hovudstyret har tilbydd oss eit bygg på ca 75 kvm på plassen bak Meland Aktiv.

Dette vil vere ei fantastisk hjelp for oss i drift av klubben, og heilt avgjerande for å ta vare på utstyr til store verdiar; minst kr 200.000 vil eg tru.

Slik det er i dag, må kajakkar lagrast på hengarane bak den nye forballhallen, medan alt øvrig utstyr må vaskast, tørkast, lagrast og reparerast heime hos underteikna; i garasje, kjellarstove og andre rom. Det er tale om over 20 tørrdrakter, over 40 våtdrakter, rundt 20 vestar, rundt 20 par padlesko, rundt 20 par padleårer, rundt 15 spruttrekk, samt diverse sikkerheitutstyr. Mykje av dette er i bruk kvar veke, i sommarsesongen gjerne fleire gonger pr veke.

Vask tek ikkje stort meir enn 2 timar kvar gong, men tørking er ofte eit lotteri, med oppheng på stigar, under takutspring o.l, og må ofte bergast for regnbyger fleire gonger før det er tørt og i hus.

Vi har derfor eit svært stort behov for eit hus som sikrar vask, tørk, lagring og ikkje minst enklare logistikk og mange timar spart kvar gong.

Vi er stolte over kva vi har fått til på kort tid, med tilbod i heile kommunen, og ønskjer å oppretthalde og vidareutvikle tilbodet, og samtidig utdanne ungdom som kan ta stafettpinnen vidare. Ungdom som gjerne ikkje finn seg til rette i lagidrettar, og som det er svært viktig å fange opp og gje meningsfull fritid. Ei rask saksbehandling og positivt svar på ein dispensasjonssøknad er heilt avgjerande for vidare drift på ein måte der vi ikkje slit oss ut med unødig meirarbeid ved aktivitetane.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Søknad om dispensasjon er ikkje varsla. Det er vurdert at tiltaket framleis er tilstrekkeleg opplyst. Opprinneleg nabovarsel syner til kva som er tenkt bruk av bygget.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.10.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 10 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst at bygg skal koplast til offentlig vatn. Det skal ikkje installerast toalett i bygg.

Tilkomst, veg og avkøyrsløp

Det er lagt til grunn at eksisterande tilkomstveg til idrettsområdet skal nyttast.

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 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 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 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bygget vil tene det overordna idrettsføremålet i området, ved at Kvernbit IL skal nytte bygget til blant anna oppbevaring av kajakk og utstyr for padleklubben. Det er vidare lagt vekt på at det er tale om eit mindre avvik frå arealføremål, ettersom bygget vil tene dette overordna føremålet.

Kommunen legg vekt på behovet for eit slikt bygg for oppbevaring av utstyr, samt mogelegheit til å tørke utstyr etter bruk. Det er ikkje gitt at plassering av eit slikt bygg er mogeleg ved sjøen. Det er dermed vurdert positivt at tiltak vert etablert i tilknytning til eksisterande idrettsområde.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltak medfører ulemper sett mot overordna føremål i reguleringsplan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål F1- friområde er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine 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 Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFOMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.

- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonssøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

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 bygggearbeidet 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.

Dykk må søka om igangsettingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/5857

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Il Kvernbit	Fosseskarvegen 5919	FREKHAUG
	4	
Navar Takst Og Eiendom As	Bustølvegen 40 5919	FREKHAUG