



Harald Romarheim
Lurevegen 601
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7733 - 22/88711

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
25.01.2023

Dispensasjon og løyve til oppføring av - ny einebustad med carport og mur - gbnr 155/64 Monstad (Vollom)

Administrativt vedtak: Saknr: 1313/22
Tiltakshavar: Harald Romarheim
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF føremål, og dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg, for oppføring av einebustad i to etasjar med carport, samt oppføring av mur på gbnr 155/64 slik det er søkt om.

Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av einebustad med carport, og mur, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.10.2022 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 privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/ vedtak 1252/22, datert 07.11.2022.
4. Tiltaket skal kopløst til privat felles borehol.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 21.07.2021/ godkjent situasjonsplan datert 05.10.2022.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande 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.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av ny einebustad med carport. Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 114,6 m² og bygd areal (BYA) ca. 220,2 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20,96 % BYA.

Eigedommen er nyleg skilt ut frå gbnr 155/10. Klage på avslag/ delegert vedtak i sak 21/10258 med saknr. 449/22, knytt til søknad om oppretting av ny bustadtomt, vart handsama i Utval for areal, plan, og miljø den 15.06.2022. Alver kommune sitt vedtak datert 22.04.2022 vart ikkje oppretthaldt, og klagen vart tatt til følgje.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, støttemurar, opparbeiding av avkøyrslø, og snuplass på eigen grunn. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF, samt dispensasjon frå avstandskravet mot kommunal veg.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.10.2022, og tilleggsdokumentasjon mottatt den 22.11.2022, den 28.11.2022, samt den 05.12.2022.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han vart motteken. Følgande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 21.11.2022:

1. I matrikkelen står ikkje tiltakshavar oppført som eigar av eigendommen. Rettmessige eigarar må sende inn underteikna erklæring med samtykke til tiltaket.
2. Fasadeteikningar må oppdaterast slik at dei syner nabogrensar.
3. FG 1 etg. er på teikning nr. A20-03 oppgitt til 67,8 moh. På fasadeteikningar er FG 1 etg. oppgitt til 76,8 moh. Det er ein differanse på 9 meter. Ber om at det sendast inn nye opplysningar med omsyn til kotehøgde på planert terreng, OK golv, samt kotehøgde på møne.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 22.11.2022. Vidare vart følgande dokumentasjon etterspurt i brev datert 24.11.2022

1. Viser til vedtak som gjeld utvida bruk av avkøyrsløp til kommunal veg, datert den 21.07.2021. Løyve er gitt på vilkår, og i vedtaket står det mellom anna at det er krav om 4x45m sikt, samt at det vert sett som krav i løyve at dette skal vere teikna inn i situasjonsplan. Siktsoner skal vere rekna frå kant kommunal veg.

Administrasjonen ber om at revidert situasjonsplan med påteikna siktelinjer ved avkøyrsløp til den kommunale vegen vert sendt kommunen.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 28.11.2022. Samt den 05.12.2022. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 25.01.2023. Tida saka har vore til uttale er lagt til ved berekning av frist. Frist er den 14.02.2023.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås 2019 – 2031 plan ID nr 1263-201805 sin arealdel er definert som LNF føremål.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon for bygging i LNF område.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Beskrivelse:

Det søkes dispensasjon for tiltak i LNF område.

Grunneiendom er skilt ut fra 155/10 med formål boligbygging. Søknaden har vært behandlet i administrasjon, politikere og hos Statsforvalter. Tillatelse til oppretting av ny grunneiendom ble gitt 10.09.2022 Sak nr 22/68419.

Om søkte tiltak er er i tråd med intensjonen for oppretting av ny grunneiendom.

Krav om reguleringsplan anses som ikke relevant i denne saken siden den nylig har vært gjennom behandling i kommunale organ uten at dette kravet er fremmet.

Begrunnelse:

Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneiendom har hatt som formål å bygge ny enebolig.

Vi mener hensynene bak bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større en ulempe.

Uttale frå anna styresmakt

Saka vart sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, samt til Vestland Fylkeskommune med brev den 28.12.2022.

Statsforvaltaren i Vestland skriv i brev til kommunen den 13.01.2022 slik:

Vi viser til brev frå kommunen datert 28.12.2022, dykkar referanse: 22/7733. Saka gjeld dispensasjon for oppføring av ein bustad med carport og mur på gnr. 155 bnr. 64. Statsforvaltaren kjem ikkje med uttale i saka.

Vestland Fylkeskommune har ikkje gitt uttale i saka.

Ved gjennomgang av søknaden og det tiltaket det vert søkt om, har administrasjonen vurdert med at det også var naudsynt med dispensasjon frå avstandskravet mot kommunal veg.

Saka vart oversendt til Alver kommune avd. Samferdsel veg,- vatn,- og avløp forvaltning den 24.11.2022, for behandling etter særlov.

Vedtak med omsyn til dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg, vart gitt på vilkår. Dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg, knytt til oppføring av bustad og mur, låg føre den 13.12.2022.

Alver kommune avd. Samferdsel veg,- vatn,- og avløp forvaltning skriv i brev datert 13.12.2022 slik:

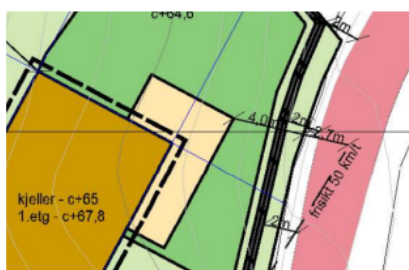
Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg for etablering av to åtskilte tiltak innanfor byggegrense mot veg - Gbnr 155/64.

Saksutgreiing:

Informasjon om saka:

Det søkaste om dispensasjon frå byggegrense mot veg for etablering av ny ein bustad med veranda og carport.

Det er tidlegare fatta dispensasjonsvedtak der minste avstand mellom ytterkant terrasse og midt kommunal veg er satt til minimum 7,5 meter. Utifrå innsendte teikningar er veranda (terrasse) plassert nærare midt kommunal veg enn det som det tidlegare er gitt løyve til. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har målt ny avstand til å være minimum 6,7 meter (4,0 m + 2,7 meter). Dette utløysar krav om nytt vedtak.



Ny situasjon – minste avstand 6,7 meter frå vegmidt



Tidlegare situasjon – dispensasjon gitt med minste avstand 7,5 meter frå vegmidt.

Av innsendt situasjonsplan ser vi også at det er tenkt etablert ei mur langs delar av kommunevegen. Da mur er eit frittliggande tiltak vert det sett krav om dispensasjon frå byggegrense ved etablering av denne. Kravet er heimla i Veglova § 30 2. ledd.

Med plassering som vist på situasjonskart, vedlagt byggesaka, vil ytterkant mur få ei minste avstand til midt kommunal veg på 3,5 meter. For å få fortgang i saka, vil Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning handsame begge tiltaka i dette vedtaket.

Vedtak:

Alver kommune ved Samferdsel, veg-, vatn- og av løp forvaltning vil, med heimel i Veglova §§ 29 og 30, gje dispensasjon frå byggegrense mot veg for mur og einebustad m/veranda og carport på vilkår.

Dispensasjon frå byggegrense mot veg for bustad m/veranda og carport vert gitt på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom tiltak og midt kommunal veg skal være minimum 6,7 meter, som om søkt.
- Ei føresetnad for dispensasjon frå byggegrense mot veg, er at andre nødvendige løyver ligg føre.
- Alver kommune frå seier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak som vert plassert innanfor byggegrense mot veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunal veg oppstår skade på tiltak, er dette kommunen uvedkomande. Eigar av bygg skal sjølv sørge for og påkoste utbetring av skader som vert påført bygg som følgje av bygget sin plassering i forhold til kommunal veg.

Dispensasjon frå byggegrense mot veg for mur vert gitt på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom ytterkant mur og midt kommunal veg skal være minimum 3,5 meter, som om søkt.
- Mellom mur og kant kommunal veg skal det opparbeidast eit grøfteareal på minimum 1,0 meter. Grøft skal ha eit jamt fall frå kant kommunal veg inn mot mur.
- Mur skal være forsvarleg fundamentert slik at det ikkje er fare for utrasing av denne ved arbeid på kommunal veg. Om mogleg skal mur være forankra/bolta på fast fjell.
- Ei føresetnad for dispensasjon frå byggegrense mot veg, er at andre nødvendige løyver ligg føre.
- Alver kommune frå seier seg alt ansvar for skader som oppstår på murer og andre tiltak som vert plassert innafor byggegrense mot veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunal veg oppstår skade på mur, er dette kommunen uvedkomande. Eigar av mur skal sjølv sørge for og påkoste utbetring av eventuelle skader som vert påført muren som følgje av muren sin plassering i forhold til kommunal veg.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.10.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Avstand frå bustad/ carport til offentleg veg, er opplyst å vere 9,4 meter.

Det er søkt om topp golv på kote (fyrste etg.) på ca. + 67,8 og høgste gesims på kote ca. + 71,7. Det er søkt om planeringshøgde ved inngang på kote + 67,6.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal nytta privat borehol, og knytast til privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til utslepp av avløpsvatn – Minireinseanlegg i sak 22/7806, vedtak 22/84496 datert 07.11.2022.

Det føreligg erklæring underteikna av eigar av gbnr 155/10, med omsyn til vassforsyning og avlaup. Den fråskilde parsellen får knyta seg til eksisterande vassforsyning/ borehol på gbnr 155/10, mot ta sin del av vedlikehaldet.

Eigar av gbnr 155/10 og eigar av den fråskilde parsellen, er også samde om at det skal etablerast felles kloakkreinseanlegg, og at nytt tiltak på gbnr 155/64 skal knyte seg på eksisterande avløp.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Avkøyrse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 21/6431 vedtak 21/51057, datert 21.07.2021.

Det føreligg elles erklæring underteikna av eigar av gbnr 155/10, med omsyn til vegrett. Den fråskilde parsellen får bruksrett til eksisterande innkøyrse over gbnr 155/10 frå kommunal veg, mot å ta sin del av vedlikehaldet.

Situasjonsplanen viser carport med plass til for 2 bilar, samt snuplass på eigen grunn.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering/ carportplassering og avkøyrse. 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at bustaden skal oppførast i samsvar med teikningar.

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.

Det er søkt dispensasjon frå LNF føremål, samt dispensasjon frå avstandskravet mot kommunal veg, for oppføring av einebustad med carport og mur på eigendommen.

Sak som gjeld søknad om frådelling av bustadtomt er allereie handsama av Utval for areal, plan, og miljø den 15.06.2022, og det er i APM vedtak-094/22 gitt dispensasjon for frådelling av tomten på om lag 950m². Administrasjonen legg til grunn at omsyna bak dispensasjon frå LNF føremål allereie er tatt stilling til i Utval for areal, plan, og miljø (APM vedtak-094/22 den 15.06.2022).

Administrasjonens vurdering er at omsøkt tiltak på eigendommen synes å være i tråd med intensjonen for oppretting av ny grunneigedom.

Dispensasjon frå avstandskravet frå kommunal veg er handsama i eigen sak i kommunen, ved avdeling Samferdsel veg,- vatn,- og avløp forvaltning. Dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av einebustad med veranda og carport, samt mur, er innvilga ved brev datert den 13.12.2022, sak nr 22/8463.

Administrasjonen legg også til grunn at fordelar og ulemper ved å skilja ut eigendommen, og dermed leggja til rette for oppføring av ny bustad på tomten, allereie er drøfta og tatt stilling til i Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 15.06.2022.

Det er heller ikkje ved søknad om tiltaket kome inn merknader til saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremål, samt dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg for oppføring av ny bustad på gbnr 155/64 med carport og mur, er oppfylt.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Privatrettsleg høve

Administrasjonen legg til grunn at dei privatrettslege høva er avklart og sikra gjennom dei erklæringar som ligg i saka.

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.

Andre tilhøve

Det er ved søknad vedlagt uttale frå BKK, som gjeld avstandskrav til høgspente line over eigendommen. Der går det fram at lina har eit klausulert belte på 11 m. dvs. 5,5 m. til begge sider frå senter linje. Bygg/ bygningsdelar, her under takutspring, terrasser og liknande, skal uansett ikkje komme nærare enn 4 meter målt horisontalt frå nærmaste faseline.

Høgspente line over eigendommen er ikkje merka på situasjonskartet. Korrekt avstand frå tiltak til denne, synes ikkje å vere tilstrekkeleg gjort greie for ved søknad.

Administrasjonen legg til grunn at det ved prosjektering og plassering av tiltaket, er tatt omsyn til avstandskrava til høgspente lina.

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 nabovarlast 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 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.

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.

Ferdigstilling

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 sak nr.: 22/7733

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart_revC 01.12.22

Oppdaterte tegninger - 21.11.22

Søknad om løyve i eitt trinn - gbnr 155/64 Monstad (Vollom)

Situasjonsplan

Tegning ny fasade

Teikning - Arealberegning.png

Mottakarar:

Harald Romarheim
Seim Bygg As

Lurevegen 601
Nesbrekka 28

5912 SEIM
5912 SEIM