



Frekhaug Bolig AS
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10649 - 22/89318

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
22.11.2022

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 339/45 Gaustad

Administrativt vedtak: Saknr: 1330/22
Tiltakshavar: Even Andreas Olsvoll
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål og byggjegrænse mot vassdrag for oppføring av garasje med oppkøyrse på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen bortfall dersom det ikkje kan dokumenterast trygg byggjegrunn.

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

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot vassdrag.

Det vert elles vist til mottekne søknad.

Sakshandsamingsfrist

Det er søkt om eitt-trinnstillatels for oppføring av garasje, med dispensasjon frå byggjegrænse mot vassdrag. Ettersom det krevjast fagkyndig vurdering knytt til flaumfare har søkjar ynskja at dispensasjonen handsamast isolert, før det hentast inn fagkyndig rapport i forbindelse med byggesøknaden.

Fristen for dispensasjonssøknaden reknast frå den dato søkjar bekrefta på telefon at han ynskja at dispensasjonen skulle handsamast sjølvstendig, den 17.11.2022

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF med status som LNF Spreidd bustad.

Tiltaket ligg og i aktsomhetsområde for flaum, der maksimal vasstandstigning er opplyst til å vere 1,8m. Dette vil tekest stilling til i byggesaksdelen, når søkjar har innhenta fagkyndig rapport.

Statsforvaltaren har i eige uttale avklart at det ikkje vil vere naudsynt med dispensasjon for fjerning

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse mot vassdrag og arealføremål.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Byggjegrænse mot vassdrag:

1. Innleiing:

Frekhaug Bolig AS vil på vegne av tiltakshavar søka om dispensasjon for tiltak nærmare enn 50 m mot vassdrag (med årssikkervassføring) i område avsett til Spreidd Bustad i kommunedelplan for Meland. Dispensasjon er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1, jf. Pbl § 21-3. Det er ikkje mottatt marknader til nabovarsel.

2. Beskrivelse av tiltaket og behovet for dispensasjon:

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Meland og ligg i eit område for Spreidd Bustad. Garasjen er oppgitt til BYA=83,9 m² og BRA=110,5 m² der loft utgjør 35,6 m². Sidan garasjen er over 50 m² fell den ikkje under fritak frå byggjegrænse mot vassdrag jfr. Punkt 1.6.3 andre ledd i KDP for Meland. På bakgrunn av dette søkjast det om dispensasjon for oppføring av garasje nærare vassdrag enn 50 m jfr. Punkt 1.6.0 tredje ledd i KDP for Meland .

3. Grunngjeving for dispensasjon:

Etter pbl §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at omsyna bak bestemmelsene det dispenserer for ikkje blir «vesentleg tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel.

Garasjen som skal oppførast ligg i nærheit til ei elv som går igjennom om det aktuelle området. Vassføringa i elva varierer etter kva nedbør som kjem og til tider er elva delvis tørrlagt. Avrenning frå området der garasjen skal stå, vil bli naturleg filtrert i singel/pukk massar etter området er planert. På sørsida av garasjen vil det bli lagt drensrlange for å lede vatn frå terrenget til elva. Elva har ein lang veg å renne frå der garasjen står og til den når vatnet Evja og til slutt sjøen. Garasjen i seg sjølv vil ikkje føra til forureining av elva, og bilar/båt vil bli lagra innandørs. Slik me ser det vil ikkje oppføring av garasje eller bruken av denne ha noko negativ innverknad på elva eller vassføringa i denne.

På bakgrunn av dette gjer det gjeldene at omsyna bak bestemmelsene ikkje blir vesentleg tilsidesett gjennom dispensasjon som omsøkt.

4. Fordelane med å gjera unntak er klart større enn ulempene:

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelen må ha sammenheng med de omsyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta, først og fremst areal og ressursdisponeringshensyn. Kommunen må vurdere de objektive forholda på eigedomen. Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremhevet under punkt 3 ovafor. Fordelen for tiltakshaver vil i dette tilfellet være stor når det gjelder å få lagre utstyr innendørs samstundes som han får rydda opp i uteområdet. Dette vil også være fordel for

omgivelsane og folk som bur i området. Det er også ein fordel i saka at ingen naboer hadde innvendinger til søknad om dispensasjon og oppføring av garasje.

5. Avslutning:

I den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1 står det at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*»

Ved å tillate oppføring av ein garasje vil dette være til nytte for tiltakshaver og framtidige generasjonar. Me kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseie at det ikkje kan gis dispensasjon frå tiltak nærare vassdrag enn 50 m.

LNF:

Omsyna bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Bruk av LNF SB jfr. Pbl 11-7 nr.5 bokstav b) gir kommunen moglegheit til å legge til rette for tiltak som ikkje er relatert til landbruks formål. Dette formålet gjeld bla. garasje, uthus, vegar, parkering, mm.

Garasjen er tenkt brukt som vinterlagring til båt som i dag er plassert på gardstunet på eigedomen og loftet på garasjen er tenkt som lagerplass. Garasjen er også tenkt som lager for veteranbil og veterantraktor. Eigedomen ligg i eit område der det er fleire driftsbygningar og på nabotomta ligg eit bygg som har blitt brukt til trappeproduksjon. Omsøkt tiltak vil ikkje være til hinder for landbruksinteresser i området . Planeringshøgde for garasjen vil være om lag 7 m under

parkeringsplassen for einebustaden på tomten. Oppføring av garasje vil heller ikkje endra avkøyrsløse til eigedomen. I tillegg vil garasjen være godt integrert i eksisterande terreng og garasjen vil difor ikkje være sjenerande verken for naboiegedomar eller eigen eigedom. At takformen på garasjen ikkje er lik som på eksisterande bustad på eigedomen ser vi på som ein positivt. Omliggande bustader og andre bygningar i området for bla. landbruk har same takform som omsøkt garasje, og da denne er plassert vekk frå bustaden på eigedomen både i horisontalt -og vertikalt plan verkar dette naturleg i forhold til omgjevnadane.

Dei kvalitetane ved eigedomen man oppnår gjennom omsøkt dispensasjon, vil man vanskeleg kunne oppnå utan slike tilpassingar. Fordelen er objektive i den forstand at einkvan framtidig eigar av eigedommen vil nyte godt av disse. På bakgrunn av dette gjer det gjeldene at omsyna bak bestemmelsene ikkje blir vesentleg tilsidesett gjennom dispensasjon som omsøkt.

4. Fordelane med å gjera unntak er klart større enn ulempene:

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelen må ha sammenheng med de omsyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta, først og fremst areal og ressursdisponeringshensyn. Kommunen må vurdere de objektive forholda på eigedomen. Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremhevet under punkt 3 ovafor. Fordelen for tiltakshaver vil i dette tilfellet være stor når det gjelder å få lagre utstyr innendørs samstundes som han får rydda opp i uteområdet. Dette vil også være fordel for omgivelsane og folk som bur i området. Det er også ein fordel i saka at ingen naboer hadde innvendinger til søknad om dispensasjon og oppføring av garasje.

5. Avslutning:

I den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1 står det at «*[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*»

Ved å tillate oppføring av ein garasje vil dette være til nytte for tiltakshaver og framtidige generasjonar. Me kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseie at det ikkje kan gis dispensasjon for oppføring av garasje og opparbeiding av parkering/avkøyrsløp.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå NVE den 08.09.2022:

Søknaden gjeld dispensasjon frå arealføremål og byggjegrænse mot vassdrag fastsett i kommuneplanen sin arealdel. Byggjeforbodet er på 50 meter, og tiltaket foreslår plassering av garasje kring 10 meter frå vassdraget.

Plasseringa for garasjen ligg i aktsemdområde for flaum, der maksimal vasstandstiging forventast å være 1,8 m, jf. [NVE atlas](#). Plasseringa ligg og mellom to vassrøyr/kulvertar. I ein situasjon der kapasiteten i vassrøyra er for liten, og/eller dei går tett, kan vatn fløyme over veggen. Vasstandstigninga kan då verte meir en 1,8 m.

Små tiltak, til dømes tilbygg inntil 50 m², naust og garasje, fell inn under tryggleiksklasse F1 (20-årsflaum). Kommunen må sjølvstendig vurdere om tiltaket fell inn under tryggleiksklasse F1.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 har tryggleikskrav for F1-tiltak. Kravet vert oppfylt ved å plassere byggverket utanfor flaum- og erosjonsutsett område, ved å sikre tiltaket, eller å dimensjonere og konstruere byggverket slik at belastningane kan handterast.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 12.03.2022:

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.

Det er ikkje opplyst kor nærme tiltaket vil vere vassdraget, og om det vil medføre fjerning av kantvegetasjon. På kartet er det avmerka ei sidebekk som går rett igjennom tiltaket. Vi kan ikkje sjå at det er opplyst korleis ein skal handtere dette. Vi minner om at kantvegetasjon ikkje kan fjernast utan løyve frå Statsforvaltaren jf. § 11 i vassressurslova. Vi viser til vår [nettside](#) for meir informasjon om kantvegetasjon.

Tiltaket ligg også i aktsemdsomsråde for flaum. Vi viser til pbl. § 28-1 første ledd der det står at grunn berre kan byggast på dersom det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhald. Vi viser også til reglar om tryggleik mot flaum i TEK17 § 7-2. Kommunen må syte for at flaumfaren vert handtert tilstrekkeleg.

Kommunen må vurdere om omsyn bak LNF-formålet og verdiane i og langs vassdraget vert råka. Saka er dårleg opplyst, men i utgangspunktet vurderer vi at tiltaket ligg veldig nært vassdraget, både med tanke på flaumfare og naturverdiane i og langs vassdraget.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 21.11.2022:

Vi viser til din førespurnad om oppføring av garasje på gnr. 339 bnr 45 vil krevje dispensasjon for fjerning av kantvegetasjon i tillegg til dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag og arealformål kommuneplanen.

Du opplyser at det vil stå igjen 4 meter med kantvegetasjon når garasjen er oppført. Slik du skildrar saka, vil det ikkje vere naudsynt med dispensasjon for å fjerne kantvegetasjon. Vi viser elles til vår uttale datert 12.09.22.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 339 bnr. 3 har i dokument datert 16.11.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 37,7 og mønehøgde på kote ca. + 45,2.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering. 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 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 skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tiltaket ligg og i aktsomhetsomsråde for flaum, der maksimal vasstandstigning er opplyst til å vere 1,8m. Dette vil tekest stilling til i byggesaksdelen, når søkjar har innhenta fagkyndig rapport.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 ramar, 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 dispensasjon kan medføre.

Omsynet bak byggjegrænse mot sjø og vassdrag er å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv og allmenta interessa.

Omsyna bak arealføremål LNF spreidd er verne interessa knytt til landbruk, natur og friluft. I motsetning til rein LNF er det derimot lagt opp til ein viss spreidd utbygging.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket tilsidesett LNF-omsyna då det ikkje inneberer omdisponering av landbruksareal. Eigedommen er allereie bygd. Tiltaket plasserast i nærleiken av bustaden og dekker eit lagrings- og oppbevaringsbehov som vurderast å vere aktuelt på ein bustadeigedom. Ein ser ingen ulemper med tiltaket. Byggjegrænse mot vassdrag på 50 m dekke nesten heile eigedommen. Eigedommens storleik og terrengførehold opnar ikkje for mange alternative plasseringa.

Kommunen har satt vilkår om at dispensasjonen fell vekk om ein ikkje kan dokumentera tilstrekkeleg byggjegrunn. I denne saka er dispensasjon for arealføremål og byggjegrænse, og kommune tek stilling til søknad om tiltak når vilkår i pbl. § 28-1 er oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot vassdrag og arealføremål er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.

- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/10649

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Even Andreas Olsvoll
Frækhaug Bolig AS

Gaustad 32 5919
Mjåtveitflaten 5918
55

FREKHAUG
FREKHAUG