



Eivind Myrtveit
Sætrevegen 59
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4718 - 23/63709

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
21.08.2023

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 438/44 Helland

Administrativt vedtak: **Saknr: 841/23**
Tiltakshavar: Eivind Myrtveit
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy, for oppføring av garasje. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og § 20-4 vert det gjeve løyve til terrengingrep og oppføring av garasje på eigedom gbnr 438/44. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Garasje skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.04.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal ikkje plasserast nærmare nabogrensa enn 1,5 meter, i tråd med nabosamtykke. Det gjeld både terrengingrep og bygningsmassar.**
- 3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.**

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 65,63 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 13,06 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.06.2023 og supplert 11.07.2023 og 16.08.2023

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 29.06.2023 og e-post 16.08.2023:

29.06.2023:

1. Avstand til vatn- og avlaupsleidningar manglar.

Du må føre på avstanden frå det nye tiltaket til vatn- og avlaupsleidningar

2. Teikningane er mangelfulle.

Det skal gå fram av teikningane korleis terrenget forandrast. Det må sendast inn teikningar som viser koter og terreng før og etter tiltaket. Snittteikningar med referansar må visa kvar dei ulike snitta på teikningane som fyljer søknaden refererer seg til. Snittreferanse må påførast dei nye terrengprofilane og markerast med for eksempel «snitt A-A» eller liknande.

Fasadeteikningar må og påførast terrenglinjer, som synar korleis garasjen vil sjå ut i terrenget der den skal plasserast. Her må det påførast nye og eksisterande terrenglinjer.

E-post 16.08.2023:

Basert på omfanget av terrenginngrepet vurderer administrasjonen at grunnarbeidet/sprengning vil ikkje komme inn under unntaket i pbl. § 20-4 a) mindre tiltak på bebygd eigedom. Denne delen av tiltaket vil derfor være eit tiltak etter pbl. §20-1 jf. 20-3, og krev då ansvarleg søkjar.

Du kan søkja om å utføra tiltaket som sjølvbygger om ønskeleg, eg legg ved søknadsskjema for det i e-post.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 11.07.2023, og 16.08.2023 Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 08.11.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA og maks 400kvm % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse

1. Området er regulert til LNF-SBE i kommunens arealplan.

Dette arealet er ikkje nytta til beite eller slåttemark, og har ikkje blitt nytta til desse føremåla nokon gang. Det er kupert og lite utnyttbart areal knapt eigna til plen.

Då dette er eit lite og avgrensa område som ikkje har blitt nytta til noko, og garasjen vil koma tett inn mot skjeringa etter sprenging, vil ikkje dette medføra store endringar eller ha negativ innverknad i landskapet.

Eg har ingen plass å setja inn bilane, motorsykkelen, og hagereiskap, så dette står ute i vær og vind og forfell.

2. Eg har veldig begrensa bodplass i huset, derfor treng eg boden i bakkant i bygget og loftet (under 1,9m høgde), til sportsutsyr, hagemøblar og anna.

Så sjølve garasjen vert 48,19m², dette må den vera for å få plass til 2 bilar, motorsykkel og hagereiskap.

3. Eg må senka terrenget for å få plass til garasjen. Øvste punkt er ca. 3,5m høgare enn planlagt planert terreng.

Dette er einaste aktuelle plassen å ha garasjen, då tomten er veldig kupert og rart utforma ellers.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt til Alver kommune (Landbruk), Statsforvaltaren i vestland og Vestland fylkeskommune for uttale. Ingen av disse har gjett uttale i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.04.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 2,5 meter. Eigar av gnr. 4631-438 bnr. 44 har i dokument datert 01.06.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,5 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket medføre ingen endring i vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltaket medføre ingen endring i avkøyrsløp og parkering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering/garasje. 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 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

Garasje er opplyst å vera under 70 kvm. og vurderast som et mindre tiltak etter pbl. § 20-4 a). Dette er et mindre tiltak på bebygd eigedom som krev søknad, men som kan byggast av tiltakshavar jf. pbl. §20-4 og SAK § 3-1 (b).

Grunnarbeidet som skal utførast før garasjen kan oppførast er opplyst å innebera sprengingsarbeid kor differansen mellom eksisterande og nytt terreng er over 3 meter, og kjem da ikkje inn under unntaket pbl. § 20-4 a) mindre tiltak på bebygd eigedom. Denne delen av tiltaket vil vera eit tiltak etter pbl. § 20-1 jf § 20-3 og krev då ansvarleg søkjar. Tiltakshavar har søkt som sjølvbyggjar etter SAK 10 § 6-8 jf. pbl. § 23-8(2). Tiltakshavar opplyser å ha nødvendig kompetanse på bakgrunn av eigen og medhjelpars utdanning og/eller praksis. Ut i frå tiltakets art og omfang vurderer administrasjonen at tiltakshavar kan godkjennast som ansvarleg for heile tiltaket.

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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

I denne saka gjeld tiltaket etablering av garasje på allereie etablert bustadeigedom uregulert område som i kommuneplan for Radøy er avsett til arealføremål LNF. Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Omsynet bak LNF-føremålet er å verna om samfunnsinteressene knytt til landbruk, natur og friluftsliv og unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur

Omsynssonene for landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksareala i kommunen både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Landbruket skal ha eit særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, behandling av søknadar og gjennomføring av tiltak innanfor områda. I denne saka er eigdommen ikkje i bruk som landbruksareal, og kan ikkje nyttast til slike føremål, det er derfor administrasjonen sin vurdering at tiltaket ikkje vil tilsidesette dei omsyna som arealføremål LNF er meint å ivareta.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak arealføremål LNF blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigdommen er bebygd med bustad og at arealet derfor ikkje vil kunne nyttast til landbruksføremål. Administrasjonen har og vurdert at det er fordelaktig å leggja til rette for å oppgradera eksisterande eigedommar til moderne standard, framfør å oppretta nye.

Av ulemper må det merkast at det totalt sett er uheldig med nedbygging/fortetting av landbruksareal, men at det omsynet ikkje får vesentleg vekt i denne saka.

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn 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 INFORMASJON

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.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak 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 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 byggt teknisk 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 saknr.: 23/4718

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjever

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om ansvarsrett som sjølvbygger
Etterspurd tilleggsdokumentasjon - gbnr 438/44 Helland
F2 med terrengprofilar
F3 med terrengprofilar
F4 med terrengprofilar
Snitt A-A F1 med terrengprofilar
Snitt A-A F3 med terrengprofilar
F1 med terrengprofilar
Garasje revB - situasjonskart
Sprenging - kart
Bilde F1
Bilde F2
Bilde F3
Bilde F4
Oversikt mot F4-F1
Oversikt mot F1
Tilleggsdokumentasjon

Vedlegg:

Samtykke til plassering
Situasjonskart
Situasjonsplan Garasje
Situasjonsplan Sprenging
Tegning Nytt Snitt A-A
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Plan 1. etasje
Tegning Ny Plan 2. etasje

Mottakarar:

Eivind Myrtveit

Sætrevegen 59 5936

MANGER