



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Navar Takst og Eiendom AS
Bustølvegen 40
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/6428 - 20/50574

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
20.08.2020

Dispensasjon og løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 318/18 Sagstad øvre

Administrativt vedtak: Saknr: 823/20
Tiltakshavar: Per Leonhard Søfteland
Ansvarleg søkjar: Navar Takst og Eiendom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå det generelle plankravet i kapittel 1.2 i kommunedelplan for Meland.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til bruksendring av fritidsbustad og tilhøyrande garasje til bustadføremaal på eigedom gbnr. 318/18. Løyve til bruksendring vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan dagsett 17.02.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det skal ligge føre utvida påkoblingsløyve til kommunalt vatn- og avløpsanlegg.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 19.08.2020.
4. Alver kommune gir fritak frå byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 12-7, 13-2, 14-2 og 14-3, krav om romplanløyving, ventilasjon i bustad og krav til energieffektivitet i bustad. For tiltak på eksisterande byggverk då det ikkje er mogleg å tilpasse bygget til dagens tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader. Administrasjonen anser bruksendringa som forsvarleg, jf. pbl § 31 -2.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA-anlegg.

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på eigedom gbnr. 318/18 Sagstad øvre.

Det er i søknad opplyst at byggeår for fritidsbustaden er 1970, vidare er det opplyst at bygget vart rehabilitert i 2012. Det er vidare opplyst samla bygdareal (BYA) for fritidsbustaden til 68 m² BYA,. Utnyttingsgrad er opplyst til 9% BYA inkludert parkering.

Saka omfattar søknad om fritak frå bygge- og deleforbodet gjeve i sak 16/2019 den 19.02.2019, samt søknad om dispensasjon frå det generelle plankravet i kommunedelplan for Meland.

Det vert søkt om fråvik frå byggteknisk forskrift.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.02.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Ved brev av 18.02.2020 var det blant anna etterspurt erklæring om ansvarsrett og avklaring i høve anna mynde.

Grunna stor saksmengde og redusert bemanning i perioden har diverre ikkje sakshandsamar hatt anledning til å gå endelg gjennom saka på nytt etter at det vart fatta vedtak i utval for areal, plan og miljø. Vi seier oss leie for eventuelle ulempe dette har påført dykk.

Søknaden var komplett og klar for handsaming etter at søkjar gjennom dialog med sakshandsamar ettersendte gjennomføringsplan og erklæring om ansvar i saka 19.08.20 og det vart fatta vedtak om utvida avkøyrsløyve 19.08.2020.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.08.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland er definert som bustadføremaal. Det ligg eit generelt plankrav i føresegna til planen kapittel 1.2. Eigedommen ligg innanfor områdeplan under arbeid, Mjåtveitstø – Dalstø.

I området vart det i utval for drift og utvikling den 19.02.2019 fatta vedtak om bygge og deleforbod for å unngå at bygge- og deleaktivitet innan området på sikt vart til hinder for gjennomføring av plan.

Tiltaka krev at det ligg føre fritak frå bygge og deleforbodet fatta 19.02.2019 og frå plankravet i kommunedelplanen sin arealdel (Meland).

Søknad om fritak frå bygge- og deleforbodet vart handsama i utval for Areal, plan og miljø den 29.04.2020, saksnr. 072/20.

Det vart fatta slikt vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø 29.04.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 072/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gjev i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå bygge og deleforbodet, vedteke 19.02.2019 i sak 16/2019, for

bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på eigedom gbnr. 318/18 og gbnr 318/73.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel, fråvik frå byggt teknisk forskrift og løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på eigedom gbnr. 318/18 og eigedom gbnr 318/73 krev eige løyve etter plan- og bygningslova og vert handsama for seg.

Utvalet for Areal, plan og miljø gjev administrasjonen mynde til å handsama desse sakene når søknadane er komplett og klar for handsaming.»

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå det generelle plankravet gjeve i KDP Meland kapittel 1.2.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)Planlagt tiltak vil ikke tilføre endringer på eiendommene.

Det er forståelse av at tiltaket slik det er omsøkt, vil tilfredsstille kriteriene for at det kan vurderes å gi dispensasjon.

En gjennomføring av tiltaket slik det søkes, vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for området, eller i konflikt med allmenhetens interesser

Dispensasjonen søkes med begrunnelse i at arealdel av kommunenplanen 2015-2026 og mellombels forbod mot tiltak i området Mjåtveitstø og Dalsto ikke blir tilsidesatt ved omsøkt tiltak. Fordelene må anses som større enn ulempene i en samlet vurdering.

Det vesentlige momentet i dispensasjonsvurderingen må være at det angjeldende, er at begge eiendommene holder de formålkrav, som ligger i nåværende arealdel av kommuneplanen.

Vurdering av omsøkt dispensasjon fra plan skal gis, må knyttes til om hvor vesentlig avviket er, jo større avvik, desto større grunn til å kreve rereguleringsendring, utfra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen.

Avviket som ligger til grunn for dispensasjonen kan ikke sies å være stort og det er således ikke grunn for å anta at hensyn til bak planbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Samtidig som fordelene ved dispensere fra plankravet klart overstiger ulempene. (...)

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltak er ikkje påverka av søknad om bruksendring. Det er lagt ved kart i søknaden dagsett 17.02.2020.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup som fritidsbustad, jf. historisk sak i Meland kommune 09/1585, datert 07.05.2009.

Før det kan gjevast ferdigattest/mellombels bruksløyve skal det ligge føre utvida påkoblingsløyve til kommunalt vatn- og kloakkanlegg, samt godkjend ferdigmelding. Dersom endringa medfører søknadspåkravende tiltak må dette søkjast om og det må ligge føre løyve før eventuelle endringar vert gjennomført.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 20/10878 i vedtak datert 19.08.2020.

Terrenghandsaming

Omsøkt bruksending rører ikkje ved terrengtilhøve på eigedomen.

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

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i

- § 12-7 Krav til rom
- § 13-2 Krav til ventilasjon
- §§ 14-2 og 14-3 Krav til energieffektivitet

For søknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 føreseigna 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.

Det er søkt om dispensasjon frå det generelle plankravet gjeve i kommunedelplan for Meland, kapittel 1.2.

Eigedomen er i samsvar med krav sett i KDP Meland med omsyn til storleik og grad av utnytting. Bruksendringa vil føre til at bruken av eigedomen samsvarar med arealføremålet i KDP Meland.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering. Vidare er det lagt vekt på at krav i KDP meland med omsyn til grad av utnytting, uteopphaldsareal og bruksareal er ivareteke i tiltaket. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå Kommunedelplan i Meland kapittel 1.2 er tilstade. Ein finn at omsyna reguleringskravet skal i vareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt bruksendring.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

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 Fylkesmannen. 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 nabovarslast 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 byggteknisk 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 offentlig 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/6428

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.

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.

Mellombels bruksløyve/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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

kart teikningar og bilde gbnr 318_18

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland
Navar Takst og Eiendom AS
Per Leonhard Søfteland
Per Leonhard Søfteland

Njøsavegen 2 6863
Bustølvegen 40 5919
Dalstøvegen 54 5918
Dalstøvegen 54 5918

LEIKANGER
FREKHAUG
FREKHAUG
FREKHAUG

Mottakrarar:

Navar Takst og Eiendom AS

Bustølvegen 40 5919

FREKHAUG