



Hammar-Kameratane AS
Hella 60
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/3947 - 20/9271

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
20.02.2020

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 445/30 Manger nedre

Administrativt vedtak. Saknr: 202/20

Tiltakshavar: Manger Ungdomslag
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet bustad for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.10.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 36,50 m² og bygd areal (BYA) ca. 40,0 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 18,23 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformålet bustad, samt dispensasjon frå forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Ettersom det i føresegn pkt. 2.7 andre ledd i kommunedelplanen til Radøy er satt ei dele – og byggjegrense mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring på 10 meter i Manger, Bø og Austmarka og 25 meter utanfor tettstadene er det ikkje naudsynt med dispensasjon frå forbod mot tiltak mv. langs sjø.

Det vert elles vist til søknad mottaken 25.10.2019

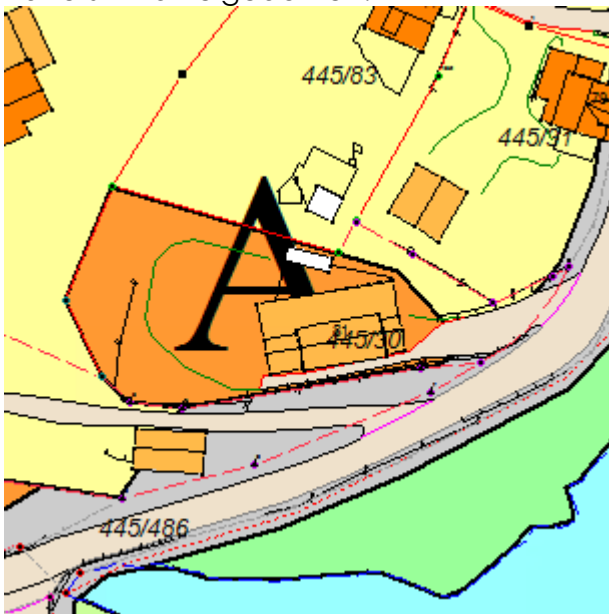
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 25.10.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå den dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som samfunnshus grendehus. Delar av eigedomen der tilbygget er plassert er sett av til bustadbebyggelse.

Kartutsnitt av eigedomen:



Tillate grad av utnyttning etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet bustad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Arealformål boligbebyggelse.

Det er berre ein liten del av eigedomen som ligg med feil arealføremål.

Ein må kunne rekne med att dette rett og slett har feil farge i kartet, mogleg det har vore noko tilleggsareal til eigedomen.

Det bandlegg uansett ikkje for framtidig bustadbygging, det lar seg rett og slett ikkje gjere på dette små arealet.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har ikkje henta inn 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 Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 445/486 Statens vegvesen i brev datert 28.09.2019 med slik merknad:

«Dersom tiltaket er i samsvar med vårt vedtak datert 18.10.2018 treng ein ikkje ny behandling etter veglova. Dersom tiltaket er endra, bør det søkjast på nytt».

Kommunen legg til grunn at brevet det er vist til er brev som ligger ved søknad om løyve til tiltak, datert 18.10.2017. Vidare legg kommunen til grunn tiltakshavar si vurdering om at det ikkje er naudsynt å søke ny dispensasjon ettersom tilbygget nå har ein avstand på 21,5 meter.

For ordens skuld viser kommunen til at tiltakshavar opplyser at dei i 2017 søkte dispensasjon til Statens vegvesen for oppføring av tilbygg til kjøkken på nordsida av grendehuset med ein avstand til senterlinja på 15 meter. I tillegg vart det i 2016 gitt dispensasjon for ein avstand på 19 meter.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.10.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gbnr. 445/83 har i dokument datert 12.03.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gbnr. 445/31 har i dokument datert 12.03.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 21,5 meter.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

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.

Kommunen finn at tilbygget stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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 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 rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Størsteparten av omsøkt eigedom er avsett til *andre typar nærmare angitt bebyggelse*, herunder samfunnshus grendehus. Det er berre ein liten del av eigedomen som er sett av til bustadbebyggelse. Omsynet bak arealformålet bustad er å ivareta område som eit bustadområde. Kommunen kan ikkje sjå at omsyna bak arealformålet bustad vil bli sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon her.

Vidare kan kommunen ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå arealformålet i denne saka.

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 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 miljøsnering 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 § 23 nr. 4 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan (320225)
Teikningar (320224)

Mottakarar:

Hammar-Kameratane AS	Hella 60	5936	MANGER
Manger Ungdomslag	c/o Else Marie Nødtvedt Radøyvegen 1552	5936	MANGER