



Rasmus Kristen Soltveit
Nedre Soltveit 26
5939 SLETTA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/6051 - 20/15363

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
31.03.2020

Løyve til oppføring av tilbygg til driftsbygg med dispensasjon - gbnr 414/17 Soltveit

Administrativt vedtak. Saknr: 329/20

Tiltakshavar: Rasmus Kristen Soltveit
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett med dispensasjon

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, vert det gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-spreidd planføremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tilbygg til eksisterande driftsbygg på gbnr 414/17 Soltveit.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til eksisterande driftsbygg på gbnr 414/17 Soltveit på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.02.20 og teikningar motteke her 16.03.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. Søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.»

Grunngjevinga for vedtaket følgjar nedanfor i saksvurderinga.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til driftsbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 48 m² og bygd areal (BYA) ca. 50 m². Det er ikkje drift på garden lenger og tilbygg til driftsbygget krev dispensasjon frå planføremål. Det vert elles vist til søknad motteken 27.02.20 og supplert 16.03.20.

Sakshandsamingsfrist

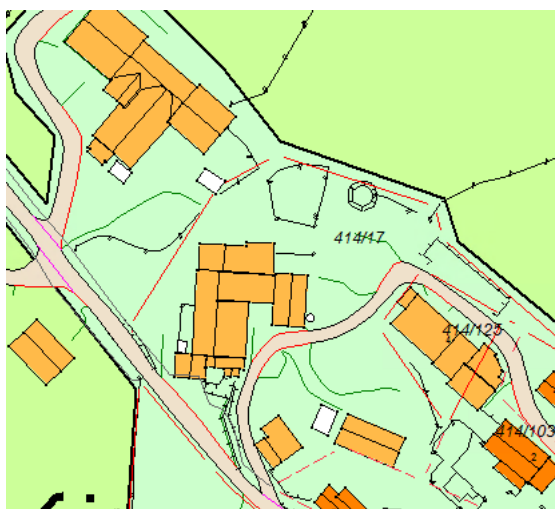
Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 05.03.20:

1. Fasadeteikningar av eksisterande bygg før og etter oppføring av tilbygg.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 16.03.20.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-spreidd bustad føremål.



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan i LNF-spreidd bustad er 25 % BYA. Eigedommen har areal på 4 mål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål LNF i kommuneplanen for Radøy kommune. Sjølv om storleik på bruksarealet på tilbygget er ca 48 m² er tiltaket i strid med føresegn pkt. 3.4.2 LNF-SBE til kommuneplanen for Radøy kommune sidan tilbygg er omsøkt til driftsbygg og ikkje til eksisterande bustad.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssak vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestlandet, Vestland fylkeskommune, statens vegvesen og Landbruksavdelinga i Alver. Det kom ingen uttale frå anna styresmakt innanfor fristen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla den 20.02.20.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 27.02.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 20 meter. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Dispensasjon

Tiltakshavar har grunngjev dispensasjon slik den 20.02.2020:

“Søknad om dispensasjon fra plan og bygningslova (pbl) § 19-1 gjelder Gnr. 414/17. Jeg ønsker å få setta opp et mindre tilbygg til driftsbygget, som vist med tekning og kartskisse. Eg driv ikkje lenger gardsbruk.”

Vurdering:

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Det er to grunnvilkår som må oppfyllas for at det gis dispensasjon: (1) Omsyna bak føresegna i arealdelen til kommuneplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som siar at «[!]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlighet, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsame etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Omsynet bak LNF- formålet er å sikre området for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og sikre arealet for friluftsliv. Når kommunen legg ut areal til LNF-spreidd bustad område er det fordi den vil ta vare på LNF-interessene sjølv om det ligg allereie etablerte bustader som ikkje er knytt til landbruk i området. Mindre tiltak på eksisterande bustader er tillate.

Ettersom eigedom gbnr 414/17 har ingen drift på garden lenger, men er bygd med driftsbygning som nyttast som lager, kan ikkje administrasjonen sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verde for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-føremålet.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Fordelen er at tiltakshavar får betre utnytting av eigedomen.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket skal ikkje ha verknad på desse forhold.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkøyrleskal ikkje vere råka av tilbygget.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har administrasjonen ingen merknad.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 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 skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune 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.: 20/6051.

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 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.

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Teikning

Mottakarar:

Rasmus Kristen Soltveit

Nedre Soltveit 5939
26

SLETTA