



Villanger & Sønner AS
Rune Kristoffersen
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/99 - 20/29719

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

Dato:
28.05.2020

Rammeløyve med dispensasjon for oppføring av påbygg, tilbygg til bustad, garasje - gbnr 425/34 Haugland

Administrativt vedtak: Saknr: 523/20
Tiltakshavar: Ove Asgeir Haugland
Søknadstype: Søknad om dispensasjon, søknad om rammeløyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1, § 20-1 a)

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, vert det gjeve dispensasjon frå planføremål LNF i kommuneplanen sin arealdel for ombygging, oppføring av påbygg, tilbygg til eksisterande bustad og frittliggjande garasje på gbnr 425/34 Haugland.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a) vert det gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av ombygging, påbygg, tilbygg til eksisterande bustad og oppføring av frittliggjande garasje på gbnr 425/34 Haugland på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.11.19 og teikningar motteke journalført her 19.12.19 og 15.05.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Det skal liggje føre uttale frå VA-avd. om tilkopling til kommunalt vatn og avlaup før søknad om igangsetting kan handsamast.**
- 3. Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal søknad om igangsetting ligge føre.**

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 ombygging, oppføring av påbygg, tilbygg til eksisterande bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 113,4 m² og bygd areal (BYA) ca. 123,7 m² og frittliggjande garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 49 m² og bygd areal (BYA) ca. 50 m². Samla bygd areal inklusiv garasje etter ombygging er oppgitt til 236,7 m² og samla bruksareal inklusiv garasje oppgitt til 241 m². Det er ikkje drift på garden lenger og tilbygg, påbygg, ombygging av bustad krev dispensasjon frå planføre mål LNF.

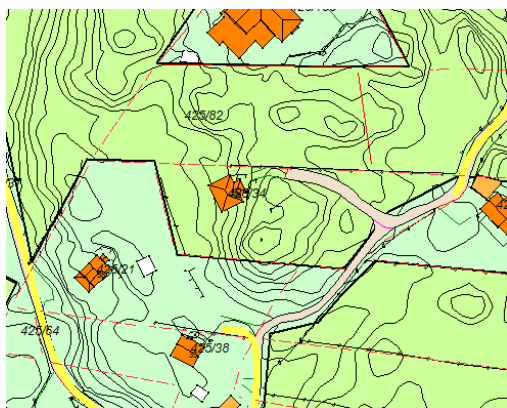
Det vert elles vist til søknad motteken 19.12.19 og supplert 15.05.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt 19.12.19. VA-avd. har ikkje handsama søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg. På bakgrunn av dette vart søknaden endra frå ett-trinn til rammesøknad etter avtale med sækjar 15.05.20. Tilleggsdokumentasjon vart motteke ved brev frå sækjar 15.05.20.20.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Radøy kommune er definert som LNF- føremål.



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan i LNF-spreidd bustad er 25 % BYA. Eigedommen har areal på 2348,5 m². Tiltaket har grad av utnytting på ca. 10 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføre mål LNF i kommunedelplanen for Radøy kommune.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssak vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestlandet, Vestland fylkeskommune, statens vegvesen og Landbruksavdelinga i Alver.

Landbruksavdelinga kjem med uttale 25.02.20:

«Landbruk har ingen merknader i saka. Eigedomen er ikkje ein landbrukseigedom og søknader på eigedomen skal difor ikkje handsamast etter jordlova.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i desember 2019.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 4.11.19 motteke 19.12.19:



På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense mot gbnr 425/82 vist til å vere 1,5 meter. Grunneigar av gbnr 425/82 har gitt skriftleg samtykke for slik plassering som omsøkt den 10.11.19. Grunneigar av gbnr 425/12 har gitt skriftleg samtykke for plassering av garasje 1 meter frå felles grense, slik plassering som omsøkt den 08.11.19. Garasje har bruksareal på under 50 m² og krev ikkje samtykkje i dette tilfelle. Det er søkt om topp golv 1 etasje på kote ca. + 40,8 og mønehøgde på kote ca. + 47,0. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 38,0.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Dispensasjon

Tiltakshavar har grunngjev dispensasjon slik den 19.12.19:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Ihht PBL § 19-1 søker vi dispensasjon fra Formålet LNF i Kummuneplanens arealdel.

Begrunnelse:

Listveitvegen 59 er i dag registrert som fritidsbolig. dette er omsøkt til helårsbolig i egen søknad sendt til kommunen 6.12.19.

Tiltakshaver ønsker å bygge på boligen slik at denne kan nyttes som helårsbolig som er funksjon og brukervennlig

Det er i dag ingen gårdrift på eiendommen. heller ikke på naboeiendommer. markene har heller ikke vært høstet på mange år.

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 ulempe etter ei samla vurdering. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som siar at «[I]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 offentlegheit, 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 425/34 har ingen drift på garden lenger, men er bygd med bustad, kan ikkje administrasjonen sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Landbruksavdelinga har uttalt seg positivt i dispensasjonssaka den 25.02.20. Kommunen finn ikkje at påbygg, tilbygg og garasje vil ha negative konsekvensar for landbruksdrifta i område. Eigedom har allereie etablert bustad og bruken skal ikkje endrast.

Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verdi 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 og utbetrar bustadens standard og buforhold.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg er sendt inn og forhold skal avklarast i løpet av 2020. Tiltaket skal tilkoplast kommunalt VA-anlegg, dette skal godkjennast før igangsettingsløyve vert gitt.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkøyrslø skal ikkje vere råka av ombygging, påbygg, tilbygg og garasje.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Søkjær kjem med følgjande utgreiing:

Tiltaket ligger på eiendom som er regulert som LNF i kommuneplanens arealdel. Det er søkt dispensasjon fra formålet igjennom søknad datert 19.12.19.

Området rundt planlagt tiltak er i dag etablert med forskjellige byggverk. Nevner store og små boliger, hytter, landbruksbygninger, garasjer m.m. takverk og fasade er også i blandet utførelse.

Eksisterende byggverk på aktuelle eiendom er et gammelt mur bygg med valmet tak.



(fasade sør vest)

Ved valg av tilbygg er det tatt utgangspunkt i å endre fasade og bygningskropp til noe mere tradisjonell vestlandsk bolig. Planlagt fasade vil etableres med liggende tre kledning og betongtakstein.

Bygningskroppen vil bestå av eksisterende kjeller, tilbygg på hoved etasje samt innredet loft med en ark mot vest. Det planlegges også tre terrasse mot sør og vest i hoved etasje

Planlagt tiltak vil bli noe høyere en dagens situasjon. Sett i forhold til omkringliggende naboer vil dette ikke være til sjenanse. Slik vi ser det vil det ikke kunne ta noe utsikt fra noen.

Omkringliggende terreng er noe kupert. Dette hjelper å demre ned økt bygnings høyde.



Vi mener at planlagt tiltak og ferdig bolig vil fremstå som mere tradisjonell og passe bedre til omgivelsene i forhold til dagens situasjon

(Bilde: illustrasjon, kan fravike noe fra virkelighet)

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 nabovarlast 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/99

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

gjennomføringsplan
plan,snitt,fasade bolig
situasjonsplan utskrift
fasade,snitt,plan garasje

Kopi til:

Ove Asgeir Haugland

Listveitvegen 59 5937

BØVÅGEN

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS

KNARVIK 5914

ISDALSTØ