



Katrine Kjørlaus
Gangstøvegen 85
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/6502 - 20/39307

Saksbehandlar:
Maria Kongestøl
maria.kongestol@alver.kommune.no

Dato:
18.08.2020

Dispensasjon til oppføring av garasje - gbnr 133/5 Soltveit Søndre

Administrativt vedtak: **Saknr: 663/20**
Tiltakshavar: Katrine Kjørlaus
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Alverstraumen for oppføring av garasje.

Tiltak

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Alverstraumen og søknad om løyve til oppføring av garasje. Det vert elles vist til søknad motteken 04.03.20 supplert 13.07.20.

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF er handsama og det er her fatta vedtak i saka. Søknad om løyve til oppføring av garasje er ikkje handsama, då søknaden ikkje er komplett. Det må sendast inn nytt skjema med opplysningar om storleik, før kommunen kan handsame søknaden om løyve til tiltak.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden kom inn til kommunen den 04.03.20. Søknaden var ikkje komplett då den vart motteken. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 29.06.20:

1. Nytt situasjonskart som syner at tiltaket ikkje kjem i konflikt med overflatedyrka mark.
2. Opplysningar om tiltaket sitt totale BRA (bruksareal).

Dokumentasjon på etterspurte opplysningar i pkt.1 vart motteken ved brev journalført hos kommunen 13.07.20. Dermed har kommunen tilstrekkelege opplysningar til å kunne handsame dispensasjonssøknaden. Frist for sakshandsaming av dispensasjonssøknaden er etter plan- og

bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 12 veker frå denne dato.

Opplysningar om tiltaket sitt totale BRA (bruksareal) kan administrasjonen ikkje sjå at vart gitt i dokumentasjon frå tiltakshavar per 13.07.20. Søknad om løyve til tiltak kan ikkje handsamast før desse opplysningane er komme inn. Sakshandsamingsfristen for søknad om løyve til tiltak startar å løpe når søknaden er komplett innkomme til kommunen. Det må sendast inn nytt skjema med opplysningar om storleik, før kommunen kan handsame søknaden om løyve til tiltak.

Planstatus

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Alverstraumen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Det er ikke drift på eigedommen. Overflate dyrket mark er ikke berørt. Garasjen hindrer ikke friluftssinteresser. Arealet er tatt i bruk som parkeringsplass i dag.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå fylkesmannen den 28.04.20, og frå Alver kommune v/landbruksavdeling den 18.05.20.

Fylkesmannen si uttale:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Etter det vi kan sjå vil garasjen føre til noko omdisponering av mark som er registrert som overflatedyrka i marklagskart. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.

Fylkesmannen rår ifrå ein dispensasjon i denne saka, i den grad tiltaket fører til omdisponering av dyrka mark.»

Alver kommune v/ landbruksavdelinga si uttale:

«Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av garasje. Det er samstundes søkt om dispensasjon frå LNF-formålet, og søknaden er oversendt landbruksavdelinga for uttale.

Planstatus Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Alverstraumen sin arealdel er definert som LNF-område.

GBNR 133/5 er ei lite bruk på totalt 19,2 daa. 1,1 daa er fulldyrka, 0,5 daa overflatedyrka, 9,7 daa er produktiv skog og 3,1 daa er anna markslag, 4,8 daa er bebyggd, veg m.m i følgje gardskart. Det er ikkje drift på eigedomen.



Arealet der garasjen er tenkt plassert er registrert som anna markslag i gardskartet.

Garasjen skal ikkje plasserast på dyrka mark eller på dyrkbart areal. Søknaden treng difor ikkje løyve til omdisponering etter § 9 i jordlova.

Det er ikkje registrert naturtypar som kan verta skada av tiltaket, og så langt landbruk kan sjå vil bygget ikkje ha negative innverknad på framtidig landbruksdrift.

Det gule arealet på bilde over er overflatedyrka jord og ein bør unngå at garasjen kjem inn på dette arealet. Det var litt vanskeleg å sjå nøyaktig kor byggegrensa var på det vedlagte kartet. Utover dette har landbruk ingen merknad til søknaden.»

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket var vist i situasjonsplan datert 25.04.2019. Administrasjonen fann det uklart om tiltaket kom i konflikt med overflatedyrka mark, og etterspurte difor i brev av 29.06.20 ny innteikning i kart som viser nøyaktig plassering av tiltaket.

I dei nye situasjonskarta, datert 26.06.20 – journalført hos kommunen 13.07.20, er tiltaket flytta lenger nord. Heile tiltaket er no teikna inn i kartet utanfor overflatedyrka mark.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

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.

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 dispensasjon kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje kjem i konflikt med overflatedyrka mark, og at det ikkje er registrert naturtypar som kan verte skada av tiltaket. Administrasjonen har lagt vekt på at tiltaket ikkje har negative konsekvensar for framtidig landbruksdrift. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen Alverstraumen.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 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 kommun 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, 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast.

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 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

Maria Kongestøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - GBNR 133/5 Soltveit Søndre - Garasje

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Søknad om dispensasjon

Nabovarsel

Kart

Teikningar

Tilleggsdokumentasjon - GBNR 133/5 Soltveit søndre

Situasjonskart

Teikningar

Foreløpig svar og med trong for tilleggsdokumentasjon - GBNR 1335 Soltvent Søndre

Situasjonskart

Situasjonskart

Situasjonskart

Mottakarar:

Katrine Kjørtaug

Gangstøvegen 5911
85

ALVERSUND