



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/10084 - 20/47437

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
06.08.2020

Løyve til oppføring av einebustad og garasje - gbnr 123/103 Risa

Administrativt vedtak: Saknr: 773/20
Tiltakshavar: Søreide Bygg AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av bustad og garasje på regulert bustadtomt med gbnr 123/103.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av bustad og garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.02.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 05.05.2020 i sak 20/8392.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad og garasje på gbnr 123/103. Bustaden har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 177,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 151,8 m². Garasjen har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera 45,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 49,0 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,5 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkeringsareal. Andre tiltak som kan vera vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Det vert elles vist til søknad mottatt 22.05.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.05.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato, dvs. 14.08.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i Reguleringsplanen for Rissundet, gbnr 123/65,66,67,68, 69 m.fl., planid 1263-28091977, er avsett til byggeområde for bustadar, B16. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Planen har ikkje fastsett byggegrense mot sjø. Minste avstand til sjø er opplyst til 70,7 meter.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, det generelle byggeforbodet langs sjø og vassdrag. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Når det gjelder byggeforbudet i strandsonen fremgår av forarbeidene til pbl. at hovedmålet er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

I denne saken er det tale om å oppføre en enebolig i tråd med gjeldende reguleringsplan. Tomten som eneboligen oppføres på er regulert til boligformål. Vi kan ikke se hvordan en oppføring av denne boligen vil tilsidesette formålet bak bestemmelsen på noen måte. Området for eiendommen som grenser mot sjø er svært bratt terreng, og ikke et område som vil egne seg for hverken allmenn ferdsel, badeliv, fiske eller for å legge til med båt. Området er med andre ord ikke brukbart som område for fri ferdsel eller friluftsliv. Det er dessuten flere boliger som ligger mye nærmere sjøen enn det omsøkte tiltaket. Tiltaket overskrider også i veldig liten grad kravet om 100 meter avstand ettersom det på det nærmeste er 70,7 meter fra sjøen.

Når det gjelder beskyttelse av dyre- og planteliv kan vi heller ikke se at tiltaket vil stride mot de bakenforliggende hensyn. Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljøstatus.no. Området mot sjø vil i stor grad forbli uberørt også etter utbygging, som følge av terrengutformingen.

Videre vil vi poengtere at det her er snakk om å bygge ut en eiendom regulert til boligformål. Gjeldende plangrunnlag har sine begrensninger for området, og her burde vært byggegrense mot sjø i tråd med det som tillates utbygd på eiendommene. Videre vil vi poengtere at feltet i stor grad er utbygd, og at det må ha vært innvilget dispensasjon fra avstand til sjø for mange av eiendommene i området. Vi ser på en slik dispensasjon som en formalitet. Dersom slik dispensasjon ikke kan innvilges, vil tomten være

ubebyggelig og ikke egnet til formålet den er regulert til.

Av fordeler kan vi nevnte at tiltakshaver får utnytte eiendommen i tråd med sine eierinteresser og i tråd med plan.

En vil også bidra til en helhet i byggefeltet/byggeområdet, og at tankene bak reguleringsplanen blir ivaretatt. Eiendommen bygges ut på en god måte, og arealet som i dag står tomt, vil bli opparbeidet på en god måte mht. estetikk og tilpasning til omgivelsene.

En utbygging av eiendommen vil bidra positivt til fortetting av området, og en vil kunne dra nytte av et areal som ikke er egnet til mange andre formål, uten å forringe areal som ellers er tiltenkt allmennheten.

Strandsonen som grenser til eiendommen er ikke egnet for allmenn ferdsel eller friluftsliv, og ved å kunne bygge ut boliger her, kan en tilby gode boliger med sterke kvaliteter og nærhet til sjø og natur, uten å tilsidesette de bakenforliggende hensyn med å regulere byggeforbudet i strandsonen.

Samlet sett ser vi disse forhold som ubetinget positive. Som redegjort ovenfor ser vi ikke at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene og vi mener at ulempene er små. De fordeler som da nevnt må uansett veie opp for eventuelle ulemper og vi finner at vilkårene for dispensasjon er oppfylt under dette punkt.

IV – Avslutning/konklusjon

Oppsummeringsvis vil vi fremheve at vi ikke ser noen nevneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stede bør byggeinteressen alene være tilstrekkelig til å si at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. I denne saken finnes imidlertid flere viktige argument for å innvilge dispensasjon. Vi vil punktvis fremheve de viktigste her:

- Tiltaket bør ses i sammenheng med resterende og allerede utbygde tiltak innenfor planen, som prøver å tilrettelegge for en sunn og fornuftig utnyttelse av strandsonen.
- Eiendommen det søkes om tillatelse til tiltak på er regulert til boligformål.
- Området mot sjø kan ikke brukes av allmenheten, og er ikke egnet til hverken friluftsliv, fiske, bading eller lignende.
- Dersom dispensasjon ikke innvilges vil tiltakshaver sitte med en eiendom som er regulert til boligformål, men som ikke kan bebygges. Tiltakshaver vil da ha en eiendom uten særlig verdi.
- Området for øvrig er utbygget, og det er etablert flere boliger nærmere strandsonen.

Konklusjon: Vi kan ikke se at noen av de hensyn som forbudet mot bygging i strandsonen skal ivareta, blir «vesentlig tilsidesatt».

Vi finner også at fordelene er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er 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. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.02.2020.

Plassering av vass- og avløpsleidingar går fram av eigen situasjonsplan av same dato.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 2,0 meter for garasje.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om overkant golv bustad på kote ca. + 15,2 og mønehøgde på kote ca. + 21,3 og overkant golv garasje på kote ca. 14,7 og mønehøgde på kote ca. 19.0.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Det er søkt om tilkopling til kommunalt vass- og avløpsanlegg i sak 20/8591.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 05.05.2020 i sak 20/8392. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 3 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkeringsareal, garasjeplassering og avkøyrsløse.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

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

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til

dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Reguleringsplanen for Rissundet er vedtatt utan at det verken på plankart eller i føresegner er fastsett byggegrense mot sjø. Byggegrensa går heller ikkje fram av overordna plan som er kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Gjeldande reguleringsplan er ein eldre plan som vart utarbeidd i ei tid der det ikkje var nødvendig å fastsetja byggegrensa mot sjø. I dag set lovverket og krav til fastsetjing av byggegrense også i regulerte område. Dette kravet vil også gjelda for eldre reguleringsplanar.

Kommunen viser til søkjar sin grunngjeving i søknad om dispensasjon og tiltrer denne. Det er vår vurdering er at det forhold at planen ikkje har fastsett byggegrense mot sjø er ein mangel ved planen, og at intensjonen i planen er at området skal byggast ut med bustadar slik plankart og føresegner viser. Vi kan ikkje sjå at omsynet bak plan- og bygningslova vert sett til side ved omsøkte tiltak. Vi kan heller ikkje sjå at utbygging av eigedomen inneber nokon ulemper i forhold til dei omsyn pbl § 1-8 skal ivareta. Eigedomen ligg med ein minste avstand til sjø på ca. 70 meter og område mellom eigedomen og sjø er delvis utbygd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvaliteter

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Ansvarsområde og føretak går fram av gjennomføringsplan datert versjon 1.

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 byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.

- 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 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. Førretak 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.: 20/10084

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 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.

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan.pdf
Tegning FASADER OG SNITT.pdf
Teikning FASADER.pdf
Teikning PLAN, LOFT, SNITT.pdf
Teikning PLAN, SNITT, FASADER GARASJE.pdf
TERRENGPROFILER.pdf

Kopi til:

Søreide Bygg AS

c/o Ole Moen AS 5954
Litlås 4

MONGSTAD

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOSSE
N