



Christoffer Antonsen
Olsvollvegen 150
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/16242 - 21/2225

Saksbehandlar:
Trygve Solberg
trygve.solberg@alver.kommune.no

Dato:
13.01.2021

Omgjering og løyve til etablering av terrasse og mindre fasadeendringar - gbnr 474/41 Olsvoll

Administrativt vedtak: **Saknr: 061/21**
Tiltakshavar: Christoffer Antonsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplan for tidlegare Radøy kommune og føresegn om storleik på tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for etablering av terrasse og mindre fasadeendringar på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i reviderte teikningar og situasjonskart vedlagt søknad datert 01.12.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

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

- 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av terrasse med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 63 m². Utnyttingsgrad er berekna til 15 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn 3.4.2 bokstav b til kommunedelplanen for Radøy, som har sett ei øvre grense for tilbygg på 50m².

Det vert elles vist til søknad motteken 28.09.2020 og tidlegare sakshandsaming i saka.

Sakshandsamingsfrist

Klage på tidlegare avslag og reviderte planar for tiltak vart motteke ved brev frå tiltakshavar 01.12.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for tidlegare Radøy kommune er definert som LNF – spreidd bustad.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon.

Etter at kommunen 13.11.2020 gav avslag i saka, klagde søkjar på vedtaket og det blei 30.11.2020 søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Etter tilbakemeldingene som kommunen gav i sitt avslag, har vi vurdert størrelse og utforming på nytt. Dette har resultert i at vi tar ned størrelsen til 63m² med nytt areal. Eksisterende terrasse er på 7m², så samlet areal blir 70m². Avviket i forhold til det som bestemmelse 3.4.2 åpner for er da 13m² og vi ber derfor kommunen legge dette til grunn i sin behandling av klagen».

Vidare;

«Ved oppgradering, og modernisering av boligen vår, slik utvidelsen av terrassen representerer, vil boligen og eiendommen inneha gode bokvaliteter i tråd med forventninger i dagens samfunn. Dette vil sikre at det er en attraktiv bolig som kan være med å motvirke trenden med fraflytting i området. På bakgrunn av dette mener vi at fordelen er klart større enn ulempene ved en dispensasjon».

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 01.12.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter. Eigar av gnr. 474, bnr. 7 har i dokument datert 02.09.2020 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar på grunn av tiltaket.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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.

Vår vurdering:

LNF- spreidd bustad er ikkje eit sjølvstendig planføremål, men er underlagt det generelle LNF – føremålet. Underføremålet skal framleis ha mykje av det same vern og omsyn som LNF – føremål, men med noko redusert styrke. Det vil si at ein kan opne for mindre tiltak på bebygde eigedomar og desse skal gå fram av gjeldande kommuneplan.

Omsøkte tiltak er framleis 13 m² større en kravet sett i kommunedelplanen for Radøy. Det medfører ikkje eit større avvik enn det planen opnar opp for og tiltaket er betre tilpassa storleiken på bustaden enn opphøveleg søknad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kommunedelplan for Radøy og føresegn om øvre grense for storleik på tilbygg.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

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.
- 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 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.

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, 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/16242

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Trygve Solberg
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakar:

Christoffer Antonsen

Olsvollvegen 5938
150

SÆBØVÅGEN