



Geir Iden
Ivegen 184 B
5917 ROSSLAND

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/18238 - 21/2378

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

Dato:
13.01.2021

Løyve til oppføring av tilbygg og garasje med dispensasjon - gbnr 349/151 lo

Administrativt vedtak: Saknr: 066/21
Tiltakshavar: Geir Iden
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1, søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen for oppføring av frittliggjande garasje på gbnr 349/151 lo.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til bustad og garasje på gbnr 349/151 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.05.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Toleransegrænse for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

Før tiltaka vert teke i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaka.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bustad med bygd areal (BYA) ca. 28,3 m², med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 25,2 m² og frittliggjande garasje med bygd areal (BYA) ca. 69,6 m² og med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 64,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,27 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjøen.

Oppføring av tilbygg med bruksareal på under 50 m² og oppføring av garasje med bruks-/bygd areal på under 70 m² krev ikkje søknad om tiltak med ansvarsrett og vert vurdert som to separate tiltak.

Det vert elles vist til søknad mottaken 16.11.20.

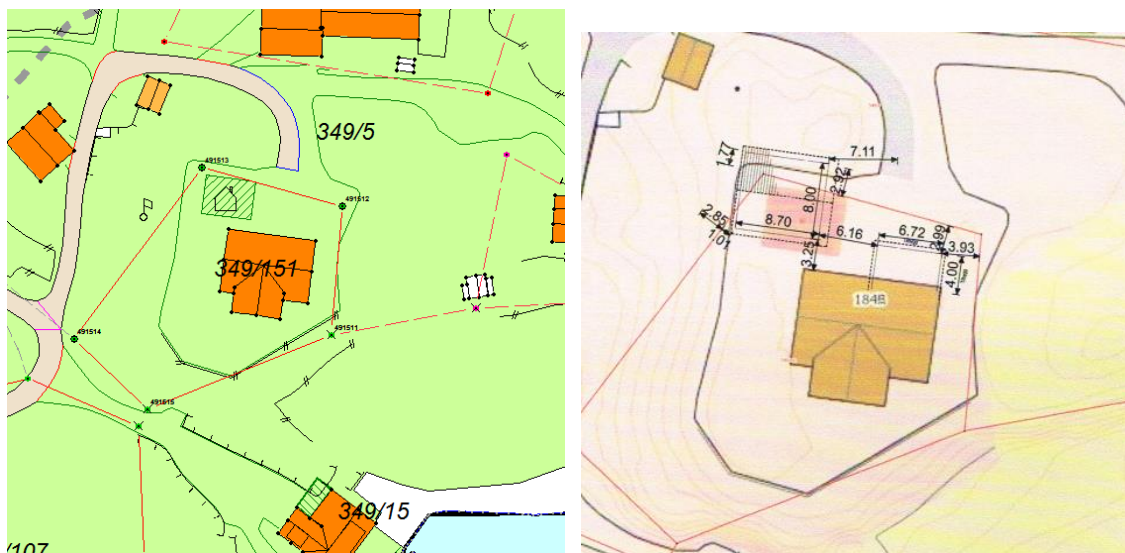
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett når den var mottatt.

Sakshandsamingsfrist for sak med dispensasjon er 16 veker.

Planstatus

Eigedomene ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-spreidd bustadføremål, jf. Tabell 9.1i føresegnar til KDP Meland. Tiltaket -garasje med bruksareal på over 50 m² - kjem i konflikt med avsett byggjegrense mot sjøen.



Når det gjeld tilbygg til bustad med bruksareal på under 50 m², kjem ikkje tiltaket i konflikt med byggjegrense mot sjøen jf. KDP Meland pkt. 1.6.4 sidan tiltaket er ikkje plassert nærare sjøen enn eksisterande bustad.

Dispensasjon

Tiltaket – garasje med bruksareal på over 50 m² - krev dispensasjon frå byggjegrense mot sjøen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

G.nr/b.nr 349/151 ligg innanfor 100-metersgrensa til sjø og er dermed i strid med plan og bygningsloven §1-8.

Vi søker derfor om dispensasjon frå dette.

Eigendomen er bebygd med bustadshus med ferdigattest frå 2015. Det søkast no om få bygga ein garasje på eigendomen. Då boligen ligg i område som er godkjent for LNF-spreidd bustad, og det er tidlegare godkjent oppføring av garasje i 2015, meiner vi at dette talar for dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Saka vart sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det kom ikkje uttalar i saka innanfor fristen. Kommunen legg til grunn at dispensasjonsvedtak skal sendast til klagevurdering til Statsforvaltaren i Vestland.

Landbruksavdelinga i kommunen kom med følgjande uttale 21.12.20:

Dette er ein allereie etablert bustadeigedom og treng difor ikkje handsaming etter jordlova. Etter vår meining er vil dette tiltaket ikkje vera i konflikt med landbruksinteresser, og me har ingen merknader til saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan, datert 12.05.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå tilbygget til nabogrense vist til å vere 2,9 meter. Delar av garasje er plassert på nabogrunn på gbnr 349/5 etter samtykke frå eigar av gbnr 349/5 datert 13.11.20.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense mot sjøen i plan. Omsøkt tilbygg ligg 47 meter frå sjøen.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere 182 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

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 kommune ingen merknad til tiltaka.

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

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.

Omsynet bak byggjegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Etablering av det omsøkte tiltaka vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på strandsona. Etablering av tilbygg med beskjeden storleik på 25 m² til eksisterande bustad krev ikkje dispensasjon frå føresegn til KDP Meland, jf. Pkt. 1.6.4. når det gjeld både planføremål og byggjegrense mot sjøen. Oppføring av garasje med bruksareal på over 50 m² er vurdert til å vera eit mindre tiltak og er plassert i bakkant av eksisterande bebyggelse på eigedommen. Tiltaket vil ikkje medføra auka privatisering eller nedbygging av viktig strandsona då garasje plassert lengre vekke frå sjøen enn eksisterande bustad og eigedommen er bygd frå før av. Det omsøkte tiltak vil ikkje medføra endra bruk arealet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt vekt på at omsynet til strandsona er vurdert til å ikkje verta sett vesentleg til side, då tiltaka er plassert i bakkant av bustad og at tiltaka har svart beskjeden storleik. Det vart tidlegare gitt løyve til garasje på same eigedommen i 2015, men planer vart ikkje realisert. Fordelane ved å gje dispensasjon er vurdert å vera større enn ulempene.

Etter ei konkret og samla vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert godkjend.

Forvaltningspraksis i kommunen har tillata mindre tiltak på bygd eigedommen i LNF-spreidd bustadområde og i strandsona.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen lagt til grunn at tiltaka skal oppførast i tråd med tekniske krav sett i byggt teknisk forskrift (TEK) og legg søkjar si vurdering til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

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 miljøsnering 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 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 § 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

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.

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.: 20/18238

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak

Vedlegg:

Teikningar
Dispensasjon

Mottakarar:

Geir Iden
Malin Sagstad

levegen 184 B 5917
levegen 184 B 5917

ROSSLAND
ROSSLAND