



Advisorwest Waardal
Storebotn 57A
5309 KLEPPESTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2182 - 21/32577

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

Dato:
12.05.2021

Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 319/27 Sagstad nedre

Administrativt vedtak:	Saknr: 569/21
Tiltakshavar:	Svein Olav Høysæther
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftsføremål) for oppføring av garasje på gbnr 319/27.

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

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.03.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
- Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for Svein Olav Høysæther for funksjonane PRO g UTF for tømrararbeid og koordinering av alle fag og prosjektleiing.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vera 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 frittstående garasje på bygd bustadeigedom på gbnr 319/27. Garasje har to etasjer og har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 63,6 m² og bygd areal (BYA) ca. 50,8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Meland.

Det vert elles vist til søknad mottatt 05.03.2021.

Kart og teikningar



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming 05.03.2021. Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, dvs 28.05.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er definert som LNF-føremål. Eigedomen er omfatta av reglane for bygde bustadeigedomar med status som LNF-spreidd, jf. føresegn 3.2.1 og tabell 9.1.

Føresegna opnar for at det kan etablerast gitte tiltak på eigedomen i tråd med eksisterande bruk. Omsøkte tiltak er ikkje omfatta av føresegna då arealet på loftsetasjen er større enn planen opnar for. Tiltaket krev derfor at det vert gitt dispensasjon frå LNF-føremålet.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Tiltakshaver søker om oppføring av frittstående garasje med noe målbart areal på loftet. Størrelse av garasjen vil bli 51,41m² BYA og 63,59m² BRA (garasje 43,99m² ÷ loft 19,7m²). Arkitektonisk er garasjen tilpasset til eksisterende bolig. Garasjen ønskes oppført omtrent der hvor dagens parkering er, slik at tiltaket vil ikke endre mye på dagens situasjon.

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra LNF-området.

- Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig med tilhørende infrastruktur som befinner seg i LNF-område.

- Oppføring av en frittstående garasje på eiendommen vil ikke påvirke nærområdet eller miljøet.
- Tiltakshaver ønsker en garasjeplass som skjermer kjøretøy mot elementene, dette har også de fleste i nabolaget.
- Området rundt den bebygde eiendommen er ifølge gårdskart.no overflatedyrket jord og innmarksbeite. Dette gjelder også flere bebygde eiendommer i nærområdet, noen arealer er også klassifisert som fulldyrket jord. Oppføring av en garasje vil ikke påvirke eller begrense bruken eller driften av tilgrensende jordområder.
- Garasjen vil ikke kreve endring av terreng eller utvidelse av eksisterende avkjørsel.
- Garasje vil oppføres iht TEK17.
- Forhold til lys, luft, jordvern og miljø vil bli ivarettatt

Vi mener at tiltaket ikke medfører at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, samtidig som det foreligger en klar overvekt av fordeler som taler for at dispensasjonen bør gis.»

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 Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren 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 03.03.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 1,75 meter. Eigar av gbnr 319/ har i dokument datert 14.12.2020 gitt samtykke til at garasje kan førast opp med minste avstand 1,7 meter til felles grense.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 51, og mønehøgde på kote ca. + 56,9 moh.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Tiltaket medfører inga endring av eksisterande situasjon.

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

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).

VURDERING

Dispensasjon

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

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Omsyn bak LNF-formålet er å sikra område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikra at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikra dei interessene som fell inn under formåla.

Omsøkte garasje skal førast opp på bygd bustadeigedom i område avsett til LNF-føremål. For å sikra ei viss utvikling og fornying av bygningsmasse på bygde eigedomar opnar planen for å etablera enkelte mindre tiltak på eigedomen, jf. føresegn 3.2.1. Den omsøkte garasjen fell ikkje inn under reglane for LNF-spreidd då teljande bruksareal på loft er litt større enn det føresegna legg opp til.

Det er administrasjonen si vurdering at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved oppføring av garasje slik det er søkt om. I vurderinga har administrasjonen lagt særleg vekt på søkjar si grunngjeving for søknaden. Garasjen vert plassert på allereie opparbeid og nytta parkeringsareal. Bygget er i sin heilskap plassert på eigen grunn og vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord, eller medføra ulemper for landbruksdrifta på naboeigedomen. Det er også lagt vekt på at eigedomen er omfatta av reglane for bygde eigedomar i LNF-områda der det er opna for etablering av mindre bygningstiltak på eigedomen, sjølv om omsøkte tiltak ikkje fell inn under desse reglane. Tiltaket oppfyller planen sine krav til utnyttingsgrad og uteopphaldsareal.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket sikrar eigedomen parkering i garasje, og ekstra kontorplass, innanfor den utnyttingsgrad planen legg opp til. Det er vidare lagt vekt på at planen opnar for etablering av mindre tiltak på eigedomen og at vi ikkje kan sjå at tiltaket vil gje ulemper for naboar eller gardsdrifta på tilgrensande landbrukseigedom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av garasje.

Plassering

Det føl av pbl § 29-4 bokstav a) at kommunen kan godkjenne at byggverk vert plassert nærare nabogrensa enn 4 meter, eller avstand som svarar minst til bygningen sin halve høgde, når eigar av naboeigedomen har gitt skriftleg samtykke.

Avstandskrava i pbl § 29-4 skal i hovudsak ivareta gode lysforhold og luft mellom byggverk og branntryggleik. Administrasjonen vurderer at dei omsyna avstandskrava skal ivareta i lita grad vert råka. Omsøkt bygg kjem ikkje i konflikt med verken bygg på naboeigedom eller bygning på eigen eigedom. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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.

Tiltaksklasse og ansvarsrettar

Tiltakshavar har søkt ansvarsrett som sjølvbyggjar for PRO og UTF for tømrararbeid og koordinering av arbeidet/prosjektleiing. Nødvendig kompetanse er synleggjort ved innleigd føretak/bekjend.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

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 at tiltaket ikkje vil koma 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 kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegerert 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, 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.: 21/2182

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan av tiltak (AW P452_2020).pdf
Tegning Fasade (AW P452_2020).pdf
Tegning Planløsning og snitt (AW P452_2020).pdf
4___valideringsrapportFraFellestjenesterBygg.xml
23_Skjema_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml
AcosSvarlInn.xml

Kopi til:

Svein Olav Høysæther

Sagstadvegen

5919

FREKHAUG

Kopi til:

150

Mottakarar:

Advisorwest Waardal

Storebotn 57A

5309

KLEPPESTØ