



Kristian Totland
Seimsstranda 289
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4649 - 21/54480

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
30.09.2021

Dispensasjon frå LNF-føremålet og løyve til oppføring av garasje -
gbnr 174/45 Totland

Administrativt vedtak: Saknr: 868/21
Tiltakshavar: Kristian Totland
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNFR-føremålet for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.05.2021 med heimel i 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. Før tiltaket skal takast i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve.**

Historikk

Det vart opphavleg søkt om løyve til oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 8,8 m², samt altan på ca. 8,5 m². Totalt bygd areal (BYA) er ca. 8,8 m².

I tillegg vart det søkt om løyve til oppføring av garasje med bruksareal (BRA) på 56 m².

Utnyttingsgrad vart opplyst til 11 % BYA.

Det vart og søkt om dispensasjon frå LNFR-føremålet.

Men ettersom eigedomen delvis (ikkje garasje) ligg innanfor omsynssone H310 – ras- og skredfare, og fordi det då er naudsynt med ei fagkyndig rapport, ynskte tiltakshavar at kommunen berre handsama søknad om løyve til oppføring av garasje no.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 56 m² og bygd areal (BYA) ca.58,4 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNFR-føremålet.

Det vert elles vist til søknad motteke 18.05.2021 og supplert 13.07.2021, 05.08.2021, 14.09.2021 og 27.09.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 18.06.2021:

1. Søknaden skal opplyse om bruksareal eller nytta areal i tillegg til tal etasjar på nye bygningar og eventuelle eksisterande bygg, se innsendt skjema pkt. arealdisponering. Areal skal reknast i samsvar med TEK17. Grad av utnyting er regulert i TEK17 kapittel 5.
2. Uforming av tiltaket skal visast på teikningar og plassering av tiltaket skal visast på situasjonsplan, jf. SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav m). Normalt vil det vere tilstrekkeleg med fasade-, snitt og planteikningar utført i normal detaljgrad og målestokk 1:100.
3. Garasjen er plassert 1,3 meter frå nabogrensen. Det må da enten sendast inn samtykke frå eigar av gbnr. 174/12 om plassering nærare enn 4 meter eller søkjast dispensasjon frå avstandskravet på 4 meter, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 13.07.2021 og 03.08.2021. Vidare etterspurde kommunen den 30.08.2021 fagkyndig rapport som syner at tilbygget tilfredsstillir krava i pbl § 28-1, jf. TEK17 § 7-3 (tryggleik mot skred).

Tiltakshavar opplyste per e-post 20.09.2021 at dei i denne omgang berre søkte om garasjen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNFR-føremål.

I tillegg ligg eigedomen innanfor faresone H310 ras- og skredfare (gjeld berre tilbygg) og omsynssone H510_oL30 landbruk.

Eigedomen er bebygd med einebustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNFR-føremålet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

- Behov for garasje; tilnyttning til bustad
- behov for bod areal

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt, men 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 18.05.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,3 meter. Eigar av gnr. 174 bnr. 12 har i dokument datert 03.07.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,3 meter til 4,2 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, tilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløse. Det er sendt inn teikningar av ny situasjon, samt bilete av oppført garasje.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 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 innafør 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 LNFR-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking, ta vare på grøntstruktur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore at ein har tillate oppføring av garasje/uthus på bebygde eigedomar og tilbygg til eksisterande bustader/fritidsbustader i LNFR-område. I dette tilfelle har garasjen bruksareal på ca. 56 m², tomten er bebygd og ein garasje vil soleis ikkje endre bruken på eigedomen. Omsøkt tiltak vil heller ikkje endre på infrastrukturen då eigedomen har etablert vegtilkomst, vassforsyning og avlaup. Oppføring av garasje vil heller ikkje råke dyrka jord. Kommunen vurderer at tiltaket ikkje ha konsekvensar for interesser planen må ivareta.

Kommunen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodet i LNFR-område ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt dispensasjon for. Vidare er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggeforbodet i LNFR-område er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i LNFR-område.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift (TEK) og legg søkjar si vurdering til grunn.

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 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 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 nabovarslas 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.
- 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 kommunen 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.: 21/4649

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kristian Totland

Seimsstranda 5912
289

SEIM