



Gunnar Mjelde
Ystebøtrøet 120
5939 SLETTA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6104 - 21/57086

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
08.09.2021

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 499/2 Ystebø

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 903/21

Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:

Gunnar Mjelde
Gunnar Mjelde
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy for oppføring av garasje.

Grungjevnad går fram av vedtaket.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak utan ansvarsrett for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.06.2021 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.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca.46m² og bygd areal (BYA) ca.48,8m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,5% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den utstrekning det er naudsynt for å oppføre bygget.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy, samt pbl.§1-8 for byggegrense mot sjø og vassdrag.

Det vert elles vist til søknad motteken 30.06.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 30.06.2021 og frist for sakshandsaming er 16 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Kommuneplan for Radøy 2011-2023

Arealføremål LNF

Plan og bygningsloven §1-8

Avstand til sjø og vassdrag

Begrunning for å søkje dispensasjon er:

Underteikna ynskjer å byggje garasje iht. teikningar og situasjonsplan.

Eigedom 499/2 ligg i LNF område, gardsbruket er ikkje i drift pdd.

For å kunne utføre tiltak krevjast det dispensasjon frå arealføremål LNF.

Garasjen blir og liggjande nærare Austevatnet enn 100m, det krevjast såleis og dispensasjon frå PBL §1-8.

Når det gjeld LNF område blir garasjen lagt på bebygd areal jf. gardskart, ein vil såleis ikkje stele noko av dyrka jord eller beite, tilkomst til garasjen blir heller ikkje gjennom nemnt areal.

Når det gjeld avstand til vatnet er garasjen tenkt plassert lenger vekk enn bustaden.

På grunn av landbruksareal rundt og utforming av gardstunet vil det ikkje vere anna areal som eignar seg, som er lenger vekk frå vatnet.

Eigedomen er allereie bebygd, så dette tiltaket vil ikkje generere endra bruk eller privatisering av strandsona.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå landbruksavdelinga i Alver kommune den 27.08.2021.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.06.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til kommunal veg vist til å vere 24,4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 25 meter. Det er søkt om mønehøgnd på om lag 5,8 meter.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering. 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 søker 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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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 dispensasjonen kan medføre.

Dispensasjon frå byggjegrense mot vassdrag

Pbl.§ 1-8 andre ledd krev dispensasjon for tiltak nærmare sjøen enn 100 meter frå strandlinja. Tiltak ligg i dette tilfellet 29,2 meter frå innsjø, som er definert som vassdrag jf. vassressurslova §2. Pbl.§ 1-8 første ledd føreset at ein ved slike tiltak skal ta «særleg hensyn» til natur- og kulturmiljø. Friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tiltaket er i dette tilfellet plassert på bygd areal, og vil ikkje kome i konflikt med omsyn bak pbl.§ 1-8 første ledd. Det ligg ikkje føre særlege omsyn som taler mot oppføring av garasje.

Det følgjer vidare av punkt 2.7 i kommuneplan for Radøy (planid: 12602013000200) at byggjegrense mot vassdrag er sett til 25 meter utanfor tettstadane Manger, Bø og Austmarka. Tiltak er i situasjonsplan målsett 29,2 meter frå vassdrag, og er dermed i samsvar med krav til byggjegrense i gjeldande kommuneplan.

Kommunen vurderer at tiltak ikkje krev dispensasjon frå byggjegrense mot vassdrag som omsøkt.

Dispensasjon frå arealføremål LNF

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå, omsyna i lova sin føremålsregel eller nasjonale og regionale interesser, ikkje vert vesentleg sett til side. For det andre er det krav om at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulemper, ut frå ei samla vurdering.

Omsyn det er søkt dispensasjon frå er arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy. Uttale frå landbruksavdeling i Alver kommune legg til grunn at tiltak ikkje vil kome i konflikt med jordbruksareal etter jordlova, ettersom planlagt garasje ligg på allereie bygd areal. Tiltak er plassert i tilknytning til eksisterande bustad og vil etter kommunen si vurdering ikkje kome i konflikt med omsyn bak arealføremål LNF. Ettersom tiltak ikkje medfører ulemper sett mot LNF-føremålet, vil tiltak medføre klart større fordelar enn ulemper ut frå ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF etter føresegn 3.4.1 i kommuneplan for Radøy er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Tiltak skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK).

Plassering

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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse 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 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.
- 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 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 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. Føretak 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.: 21/6104

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Tegninger

Mottakarar:

Gunnar Mjelde	Ystebøtræet 120	5939	SLETTA
Gunnar Mjelde	Ystebøtræet 120	5939	SLETTA