



Svein Litleskare Maskinstasjon AS
Skarsvegen 617
5911 ALVERSUND

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/3370 - 21/60320

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

Dato:
13.09.2021

Løyve til oppføring av garasje og vegtilkomst med dispensasjon - gbnr 176/22 Spurkeland

Administrativt vedtak: Saknr: 951/21
Tiltakshavar: Nils Johan Foss
Ansvarleg søkjar: Svein Litleskare Maskinstasjon AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremål for oppføring av vegtilkomst til garasje på gbnr 176/22 Spurkeland.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av vegtilkomst og med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.02.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i omdisponeringsvedtaket etter Jordlova datert 10.09.21 skal stettast før ferdigattest skal utstedast.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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 i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

2. Tinglyst vegrett over gbnr 176/5.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BYA) opplyst til å vere ca. 69,3 m² Utnyttingsgrad er opplyst til 12,24 % BYA.

Vegen skal liggja på hovudbruket gbnr 176/5 så det er i naudsynt med at eigar av 176/22 får tinglyst bruksrett til vegen.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremål for etablering av vegtilkomst til ny garasje på eigdommen gbnr 322/5. Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr 176/5 datert 02.08.21.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av avkøyrse, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplanen.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.04.21 og supplert 29.06.21, 3.08.21 og 24.08.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 1.06.21 og 05.07.21.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 29.06.21, 3.08.21 og 24.08.21.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås er definert som LNF-føremål. Garasje ligg i LNF-spreidd føremål og er tillat på bygd eigedom i LNF-område utan dispensasjon jf. pkt.3.4.7 tabell 6.1A i planen, mens vegtilkomst krev dispensasjon frå planføremål LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål for oppføring av veg til garasjen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tilkomst til arealet til oppføring av garasje.
Arealet til veien ligger på utlyrka mark.
Vedlagt tinglyst skifte med veinett over
hovetbruket Gnr. 176 Bnr. 5.
Veien plasseres imtil bustadtomt Gnr. 176 Bnr. 22.
Veien utgjør lite innlegg på hovetbruket 176/5
Hovetbruket Gnr. 176 Bnr. 5 driver ikkje gårdbruk
ha med drifta i 2006.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Det kjem uttale frå Landbruksavdelinga 28.07.21:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremål for etablering av vegtilkomst til ny garasje på eigedommen gbnr 176/22.

Dette er ein tidlegare frådelt bustadtomt og sjølv om noko av arealet er vist som innmarksbeite vil det ikkje vera naudsynt med handsaming etter jordlova sine reglar om omdisponering for sjølve garasjen. Omdisponering og deling etter jordlova vart vurdert den gongen tomten vart oppretta, men gardskartet vil ikkje verta endra til anna markslag før tomten vert bygd på.

Vegen vil gå over eit innmarksbeite og vil krevja omdisponering etter jordlova § 9. Det er påreknleg at slik løyve kan gjevast sidan dette området er lagt ut til LNF-spreidd bustad føremål og det ikkje er spesielt produktivt jordbruksareal. Det er sjølvstøtt uheldig at det vert liggjande to vegar parallelt, men det bør vurderast om den og kan nyttast som tilkomst til resten av innmarksbeite.

Gje melding om det er ynskjeleg at ein handsamar omdisponering før dispensasjonssaka eller at det vert sett som vilkår for dispensasjon og handsama i etterkant.

Landbruk har ingen merknader til at det vert gitt dispensasjon.

Det kjem følgjande uttale frå Vestland fylkeskommune 20.07.21:

Uttale

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremål for å opprette ein ny vegtilkomst til ein ny garasje på eigedomen. Det vert ei tilkopling på eksisterande privatveg for bustad. Næraste offentlege veg for eigedomen og tiltaket er fylkesveg 5472 Seimsstranda. Den nye vegtilkomsten vil ikkje medføre auka bruk av avkøyrsla til fylkesvegen.

Vestland fylkeskommune, avdeling for infrastruktur og veg, har ingen merknadar til om det vert gjeve dispensasjon for ny vegtilkomst på eigedomen.

Det kjem uttale frå samferdsel, veg, vatn og avløp avd. 09.07.21:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen innvendinger mot at det vert gitt dispensasjon frå LNF for etablering av garasje på Gbnr 176/22 og vegtilkomst som omsøkt. Alver kommune ved Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen anlegg som vert berørt av tiltaket.

Statsforvaltaren i Vestland kom ikkje med uttale i saka, men han får vedtaket til klagevurdering.

Det ligg føre følgjande samtykke til omdisponering etter jordlova på vilkår i vedtak datert 10.09.21 i sak 21/6322:

Vedtak :

Alver Alver kommune gjev samtykke til omdisponering av om lag 0,3 daa innmarksbeite som omsøkt til veg på gbnr 176/5 med heimel i jordlova § 9.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- 176/22 skal ha vegrett
- hovudbruket skal kunna nytta vegen til jordbruksdrifta.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.02.21.

På situasjonsplanen er vegtilkomst til garasje plassert på anna mannsgrunn gbnr 176/5. Eigar av gbnr 176/5 har i dokument datert 02.08.21 samtykka til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal ikkje knytast til vassverk eller avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Situasjonsplanen viser garasjeplassering og vegtilkomst.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering, tilkomstveg og avkøyrsløp.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknader til saka.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 tilside. 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 dispensasjonen kan medføre.

Arealet der garasjen skal liggja er sett av til LNF-spreidd busetnad og soleis i tråd med plan. Tomteutforminga er gjort slik at det ikkje er råd til å koma fram til arealet over eigen tomt, og det er difor naudsynt med tilkomst over hovudbruket.

Omsynet bak føremål Landbruksområde er å ivareta landbruks- og landskapsinteresser. Det skal også takast vare på naturen, sjeldne arter i friluftsområde.

Søknaden er vurdert mot omsyna bak føresegner det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna i kommunedelplanen: landbruks-, natur og friluftsområde, kulturlandskapet
- Drifts- og miljøulemper
- Storleik på tiltaket er beskjeden

- Vegarealet grenser til bygde eigedommar i LNF-spreidd bustad areal i planen
- Omsyna til natur, miljø , friluft m.a. naturmangfaldlova §§8-9 (føre var)
- Fagleg fråsegn frå Landbruksavdelinga

Forvaltningspraksis i kommunen har vore ikkje så streng med tanke på å tillate tiltak knytt til eksisterande bustad i LNF-spreidd.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Vegen vert liggjande heilt i nabogrense mot bygde tomtar og det vil ikkje gje drifts- eller miljømessige ulemper for drift av arealet eller for landbruket i området. Garden vil kunna nytta vegen som tilkomst til beite, og det er positivt i høve til jordpakking, kjørespor m.m.

Kulturlandskapet

Dette er eit område der det er ein del hus og vegar og det vil ikkje påverka kulturlandskapet negativt.

I og med at arealet i overordna plan er sett av til bygging er det ei villa utvikling at det skal leggjast til rette for busetjing her.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og arealformålet i KDP vurderer kommunen at skildra plassering og arealbruk vil ikkje vere vesentleg i strid med omsyna bak forbodet mot tiltak i LNF-område.

Omsøkte tiltak: ny vegtilkomst til ny garasje vil ikkje endra bruk av eigedommen gbnr 176/22 eller auking av trafikk. Tiltaket vil ikkje kunne skape presedens då bustad eksisterer per i dag. I tillegg skal drenering i område vert utbetra.

Vidare har Landbruksavdelinga kome med positiv uttale og Byggesak er samd med deira vurdering av 28.07.21.

Ny tilkomst kjem ikkje i konflikt med viktige naturverdiar eller landbruksinteresser.

Kommunen finn at fordelane med å gi dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering i denne konkrete saka, jf. pbl § 19-2. Dispensasjonen i dette tilfelle vil ikkje kome i konflikt med intensjonen i kommunedelplanen.

Kommunen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades og søknaden er godkjent på vilkår, jf. pbl. § 19-2.

Konklusjon

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

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 byggteknisk 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 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 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.: 21/3370

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Nils Johan Foss

Seimsstranda 5912
460

SEIM

Mottakarar:

Svein Litleskare Maskinstasjon AS
Skarsvegen 617 5911

ALVERSUND