



Karen Anna Toska
Kjøkkelvikkbrekkene 160
5178 LODDEFJORD

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5931 - 21/76163

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

Dato:
08.12.2021

Løyve til tiltak og dispensasjon - gbnr 443/92 Toska

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1226/21

**Tiltakshavar:
Søknadstype:**

Karen Anna Toska
Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §
19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av reiskapsbod på hytte. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av reiskapsbod som tilbygg på hytte på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.02.2021 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.**

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy for etablering av reiskapsbod som tilbygg på hytte. Reiskapsbod er opplyst med samla storleik på 28,1 m².

Det vert elles vist til søknad motteken 18.06.2021 og supplert 16.08.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 14.07.2021:

1. Søknad kan med fordel [utfyllast med søknadsskjema](#).
2. Det er naudsynt med dispensasjon sjølv om det vart gjeve dispensasjon for oppføring av hytta i 1997. Grunnlaget for dette er at det etter denne tid er ny plan for området. Ein dispensasjon er gyldig i 3 år, og om det var gjeve dispensasjon for oppføring av hytta i 1997 var dispensasjonen berre gyldig for det aktuelle tiltaket. Omsøkte tiltak treng difor dispensasjon i tråd med gjeldande lovverk. Sjå vedlegg for meir informasjon.
3. Kvittering for nabovarsel og opplysningar gjeve i nabovarsel er ikkje med i søknaden. Ber om at søknad supplerast med denne informasjonen. [Sjå her](#) for meir informasjon. Vi minner for ordens skuld om at ein søknad om dispensasjon må nabovarslas i tråd med plan- og bygningslova § 21-3.
4. Situasjonsskart kan med fordel vere frå Alver kommune. Situasjonsskart må betrast slik at det tydeleg syner plassering av tiltak i høve til eksisterande bygg. Nøyaktige mål på tiltak må førast inn på situasjonsskart.

Situasjonsskart må syne avstand frå tiltak til nabogrenser, veg og byggegrense.

5. Det er noko uklårt av teikningane kva endringar tiltaket medfører for fasaden til hytta. Ber om at fagmessige teiknar utbetrast slik at dei tydeleg syner skiljet mellom eksisterande situasjon i dag og situasjon etter tiltak er gjennomført.
6. Ber om at søknad supplerast med informasjon om BRA/BYA. For informasjon om dette, sjå TEK17 §5-3 og §5-4. Det må visast til areal av bygning, konstruksjon og parkering i dag, sett mot situasjonen etter tiltak.

Samla grad av utnytting på tomt må reknast ut og leggjast ved i søknad. Sjå TEK17 §5-8.

7. Det er noko uklårt av søknad om tiltaket omfattar tilbygg eller påbygg. Ber om at dette avklarast.

For ytterlegare informasjon sjå <https://dibk.no/bygge-eller-endre/> og vedlegg.

Søknad var fortsatt ikkje komplett. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i mangelbrev av 16.11.2021:

1. På tilsendt situasjonsskart er det vist til ein avstand på 5,84 meter til naboeigedom med gbnr. 443/22. Etter å ha sett nærmare på dette med avdeling for kart og oppmåling ser vi at tiltak ligg plassert frå om lag 3,54 meter til 3,79 meter frå gbnr. 443/22. Dette vil seie at tiltak er plassert nærmare nabogrensa enn 4 meter, som er avstandskravet i plan- og bygningslova §29-4 andre ledd.

Søknad må supplerast med ei skriftleg samtykkeerklæring frå eigar av gbnr. 443/22. Av denne erklæringa må det gå tydeleg fram at nabo godkjenner at det konkrete tiltaket blir plassert med avstand som vist til ovanfor, og synt på bilete nedanfor.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar 16.08.2021 og 03.12.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er sett til 12 veker frå 03.12.2021 ettersom søknad ikkje var fullstendig før samtykkeerklæring frå nabo vart motteke, sjå plan- og bygningslova §21-7 første ledd, samt SAK10 §7-2.

Samtykkeerklæring frå nabo vart motteke 03.12.2021. Frist er sett til 12 veker frå denne dato. Endeleg frist for sakshandsaming er 25.02.2022.

Planstatus

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

Tillat grad av utnytting er ikkje regulert under LNF. For LNF-SBE er utnyttingsgrad sett til 25% BYA. Kommuneplan set vidare grenser ved at fritidsbustad skal vere maksimalt 150 m² i bruksareal (BRA), og med maksimalt bygd areal (BYA) på 170 m².

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:
Skal nytte bod for oppbevaring av reiskap på fritidseigedom.

Uttale frå anna styresmakt

Saka vart sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune 17.09.2021. Fristen for å kome med uttale var sett til 4 veker. Det er ikkje kome inn uttale innan fristen. Administrasjonen legg til grunn at det ikkje ligg føre merknadar mot tiltak.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke med tilleggsdokumentasjon datert 16.08.2021.

Etter vurdering av avstand med avdeling for kart og oppmåling i kommunen, er vi kome fram til at avstand frå tiltak til naboeigedom med gbnr. 433/22 er frå om lag 3,54 meter til 3,79 meter.

Det ligg føre samtykkeerklæring frå eigar av gbnr. 433/22 til at tiltak kan plasserast slik som synt i situasjonskart.

Tiltaket er plassert i samsvar med byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 22 meter.

Det er søkt om mønehøgde på 4,050 meter. Tilbygg blir bygd i same høgde som eksisterande fritidsbustad.

Vatn og avløp (VA)

Tiltak medfører ingen endring av forhold knytt til vatn og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltak medfører ingen endring av forhold knytt til tilkomst, avkøyrsløse og parkering.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 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 byggtknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål LNF. I område regulert til LNF skal det primært opnast for tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. plan- og bygningslova § 11-7 andre ledd nr.5 a).

I det konkrete tilfellet er det tale om å oppføre eit tilbygg på allereie eksisterande

fritidsbustad. Tiltak vil følgjeleg ikkje føre til at ein mistar areal som i dag er nytta til landbruk. Det er administrasjonen si vurdering at tiltak ikkje vil ha negative verknadar sett mot arealføremål LNF.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremål LNF ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for etablering av tilbygg på 28,1 m² på eksisterande fritidsbustad.

Tiltaket medfører klare fordelar for tiltakshavar ved å sikre ytterlegare oppbevaringsplass på fritidsbustad. Fritidsbustad er opplyst til om lag 122 m² BYA etter tiltak, og er dermed i samsvar med generelle krav til storleik for fritidsbustad jf. føresegn 3.1.2 i kommuneplan for Radøy. Det er administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremål LNF er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er eit mindre tiltak på allereie etablert fritidsbustad, som ikkje vil medføre for landbruk.

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

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 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 kan du søkje om sjølv, jf. pbl.§20-4
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming av søknad etter pbl følger av pbl.§2-7
- Alle tiltak må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl.§§27-1 og 27-2
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Tiltak 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 gjeve fritak etter søknad, med grunnlag i pbl.§31-2
- Kommunen kan gje dispensasjon viss vilkåra i pbl.§19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gje 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 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.

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 bygggearbeidet 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.: 21/5931

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

situasjonskart
tegnings

Mottakarar:

Karen Anna Toska

Kjøkkelvikbrekk 5178
ene 160

LODDEFJORD

Karen Anna Toska

Kjøkkelvikbrekk 5178
ene 160

LODDEFJORD