



Omc Bygg AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6721 - 21/81828

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

Dato:
03.12.2021

Løyve til tilbygg til eksisterande fritidsbustad - gbnr 305/186
Fløksand

Administrativt vedtak: **Saknr: 1294/21**
Tiltakshavar: Ann-Brigitte Hanakam Lomheim
Ansvarleg søkjar: Omc Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag jf. føresegn 1.6.1 i kommuneplan for Meland for oppføring av tilbygg og terrasse opplyst med 59,6 m² nytt areal. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg og terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.07.2021 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.

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.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og terrasse med bygd areal (BYA) ca. 59,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 10,47 % BYA. Samla bygd areal for fritidsbustad vil vere 121 m² etter tiltak. Det leggjast til grunn at samla BRA er i tråd med kravet til maksimal storleik for fritidsbustad i kommuneplan for Meland, som i føresegn 1.6.14 er sett til 120 m² BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den utstrekning det er naudsynt for gjennomføring av tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn 1.6.1 i kommuneplan for Meland.

Det vert elles vist til søknad mottaken 08.09.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.09.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Sak har vert på uttale. Sakshandsamingsfrist er dermed forlenga med ytterlegare 4 veker for tida sak var på høyring.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Meland sin arealdel er definert som LNF-SBE. Tiltak ligg i omsynssone H190_1 som er knytt til verneplan for Rylandsvassdraget.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA. Fritidsbustad skal ha maksimal storleik på 120 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 1.6.1 i kommuneplan for Meland, knytt til byggegrense mot vassdrag.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon

Dispensasjons søknad fritak § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag for eiendom Gnr 305 bnr 186 – Rosslandsvegen 1115, 5918 Frekhaug

Etter § 19-1. Søknad om dispensasjon kan det søkes om dispensasjon fra § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag under gitte vilkår beskrevet i § 19-2. Dispensasjonsvedtaket paragrafen kan Radøy kommune /v plan og bygnings etaten gi dispensasjon på omsøkte tiltak til tiltakshaver basert på følgende momenter

Eiendom ligger ca 40 meter fra vassdraget. Plassering, størrelse og avstand fra vassdraget gjør det helt umulig å få plassert anlegget inne for det fast satte rammen av PBL på inntil 50m fra vassdraget.

Tiltakshaver er i gang med og moderniser eiendommen så den kan imøtekomme fremtidens miljø og energi krav på best mulig måte.

OMC BYGG AS vurderer det som om at det kan søkes om fritak § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag og fritak nabovarsel

Så ved dette søkes det om fritak.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune ved avdeling for Samferdsel, veg-, vatn og avløp den 16.11.2021:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen innvendingar om at det vert gitt dispensasjon for tilbygg på fritidsbustad innanfor omsynssone H190_1 i kommuneplan for Meland. Byggegrensa i denne planen er satt til 50 meter.

Vi gjer merksam på at ei auke i størrelse på bygg utløyer krav om endring av gitte tilknytingsløyve. Ei endringssøknad (røyrleggarmelding) vil ikkje medføre at eigar får nytt tilknytningsgebyr, men kan få innverknad på berekning av årsgebyr. Røyrleggar må sende røyrleggarmelding med situasjonsplan som viser røyrføring frå vegg liv til tilknytningspunkt kommunal vassleidning. Det må også leggest ved målsette teikningar. Alle rom med høgde 1,90 og meir skal takast med i berekninga. Dette gjeld også rom i kjellar, samt utvendige bodar.

Tiltak var òg sendt til Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Det er ikkje kome merknadar frå Statsforvaltaren. Administrasjonen legg til grunn at Statsforvaltaren ikkje har merknadar mot tiltak.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.07.2021.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om tilbygg og terrasse i tråd med eksisterande høgde for fritidsbustad.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje opplyst om at tiltak fører til endring for vatn og avløp. Det er opplyst at eigedom er knytt til offentleg avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er ikkje opplyst om at tiltak medfører til endring knytt til tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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

Ansvarleg sækjar 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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsynet bak føresegn 1.6.1 i kommuneplan for Meland knytt til byggegrense mot vassdrag kan sjåast mot plan- og bygningslova § 1-8 som set det generelle vernet mot bygging i strandsone. Det går fram av pbl. § 1-8 at ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø og langs vassdrag.

Kommuneplan for Meland har tatt eksplisitt stilling til at byggegrense mot vassdrag her skal vere på 50 meter. Dette taler isolert mot å opne for tiltak innanfor dette området.

I den konkrete saka vil tiltaket på det nærmaste vere om lag 40-45 meter frå vassdrag. Delar av tiltak vil truleg vere om lag 50 meter frå vassdrag. Det er dermed tale om eit mindre avvik frå byggegrense i føresegn 1.6.1 i kommuneplan for Meland.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltak medfører eit mindre avvik frå byggegrense i kommuneplan. Administrasjonen vurderer det vidare som positivt at tiltak er plassert med lenger avstand til vassdrag enn eksisterande fritidsbustad. Tiltak vil ikkje i dette tilfellet medføre auka privatisering av område nær vassdrag.

Administrasjonen si vurdering er at tiltak ikkje kjem i strid med føremål bak byggegrense mot vassdrag.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag jf. føresegn 1.6.1 i kommuneplan for Meland er oppfylt.

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 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 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 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.

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.

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, referer til saknr.: 21/6721

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

9_ Situasjonkart
21 Tegning Ny Fasade Sørvest
18 Tegning Ny Fasade Nordøst
19 Tegning Ny Fasade Nordvest
20 Tegning Ny Fasade Sørøst
22 Tegning Ny Plan U-etg
24 Tegning Nytt Snitt AA
23 Tegning Ny Plan 1 etg

Mottakarar:

Ann-Brigitte Hanakam Lomheim	Vollane 28	5105	EIDSVÅG I ÅSANE
Omc Bygg AS	Eidsvågbakken 1	5105	EIDSVÅG I ÅSANE