



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Bjarte Vakt skjold
Vågstaule 50
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/2392 - 21/83262

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

Dato:
25.01.2022

Løyve til oppføring av redskapshus - gbnr 469/2 Vågstaule

Administrativt vedtak:	Saknr: 1325/21
Tiltakshavar:	Bjarte Vakt skjold
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Løyve datert 13.03.2020, saksnr. 286/20, vert oppheva.

Det vert gjeve løyve for oppføring av redskapshus på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.03.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal ferdigstillast med ferdigattest.**

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av redskapshus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 138,6 m² og bygd areal (BYA) ca. 143,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0, 39 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.01.2020 og supplert 18.02.2020, 10.03.2020 og 20.10.2021.

Historikk i saka og sakshandsamingsfrist

Løyve til oppføring av redskapshus vart gitt 13.03.2020, saksnr. 286/20.

Løyvet vart påklaga av nabo på grunn av manglande nabovarsling i e-post datert 03.02.202. Klaga vart tatt til følgje og saka vart sendt tilbake til byggesak for ny handsaming.

Alver kommune opphevar løyve datert 13.03.2020, saksnr. 286/20.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.10.2021 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommunedelplan for Radøy.

Oppføring av redskapshus i tilknyting til eksisterande landbruksdrift er difor i samsvar med arealmålet.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Då søknaden først vart motteke kommunen den 16.01.2020 vurderte kommunen at tiltaket vart tilstrekkeleg nabovarsla, og ga deretter løyve til tiltaket 13.03.2020.

Eigar av gbnr. 469/33 klaga den 03.02.2021 på manglande nabovarsling. Klaga vart sendt til handsaming hos Miljø og tilsyn, som tok klaga til følgje. Klagebehandlar henta inn nytt nabovarsel og saka vart sendt tilbake til byggesak for ny handsaming.

Tiltakshavar har ikkje kommentert nabomerknadane.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.03.2020.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket endrar ikkje tilkomst til eigedomen.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og plassering av nytt tiltak. 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

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

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

Nabomerknad

Eigar av gbnr. 469/33 har kome med følgjande merknadar:

1)

Tegninger synes noe enkle og kunne tenkt at noen litt mer «profesjonelle» tegninger som viser et rettviseende utseende da bygget skal oppføres i et gammelt og vernet kulturlandskap. Ut fra beskrivelse kan det virke som om tiltaket får et industriaktig preg. Noe som bryter med dagens gamle tun bestående av både låve og hovedhus.

2)

På situasjonskart er det noe utydelig hvor tiltaket er tenkt plassert i forhold til grenser. Slik at her er det ønsket med et bedre kart/tegning som illustrerer tiltakets endelige plassering. Tiltakshaver har også rekvirert jordskifteretten inn for å få fastsatt de juridiske grenser. Som du er kjent med virker det som om tiltaket kommer forholdsvis tett på noen av de omtvistede grenseganger som skal behandles i oktober 2022 av Jordskifteretten. Setter pris på at man avventer oppstart inntil grenser er fastsatt.

3)

I forbindelse med sprengningsarbeider forventes det at der foreligger alle nødvendige tillatelser for utførelse og at der utarbeides en sprengningsplan. Der foreligger tilfredsstillende dekning fra forsikringsselskap ved uhell.

4)

Der søkes om driftsbygning i landbruk under 1000m² og det forutsettes at det er dette som det skal benyttes til.

Ref veiledning SAK10 Kapittel 3 Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver

§ 3-2. Alminnelige driftsbygninger i landbruket

Dersom byggverket bare har som formål å tjene som lager av landbruksmaskiner for salg, opplag eller lignende, faller det utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket". På samme måte faller frittliggende garasjer for privatbiler eller andre kjøretøy også utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket".

Avgrensningen mellom landbruk og fabrikkmessig produksjon vil ikke alltid være klar. Det må foretas en konkret vurdering i den enkelte sak, der det vil være naturlig å ta hensyn til bruken av og størrelsen på bygningen, omfanget av produksjonen og hvilke ulemper produksjonen medfører av lukt, støy og annet. Denne vurderingen må foretas av de lokale bygningsmyndigheter, og av fylkesmannen ved eventuell klagesaksbehandling.

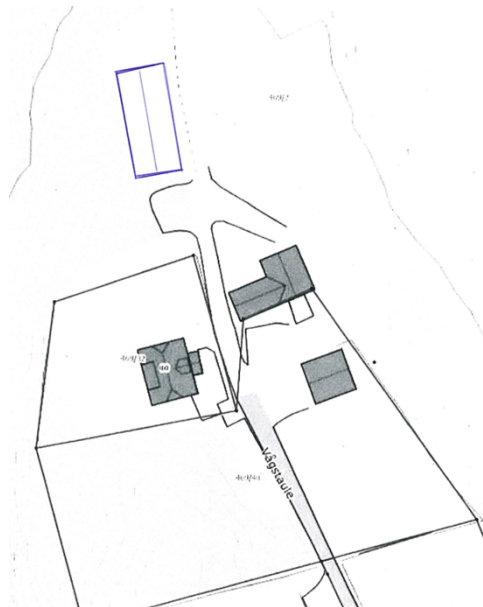
5)

Under en eventuell anleggsperiode forutsettes der i størst mulig grad sørger for at tinglyste veirettigheter søkes opprettholdt og at man etablerer alternativ tilfredsstillende tilkomst i anleggsperioden.

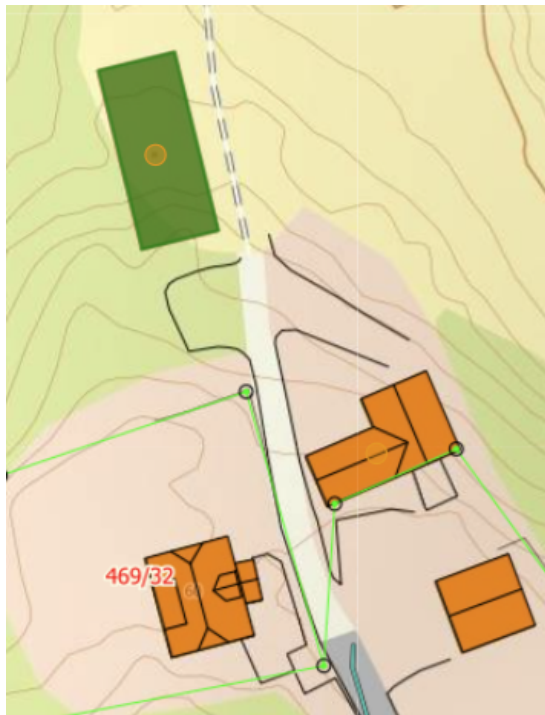
Administrasjonen si vurdering av nabomerknadane:

1. Søknad om løyve til oppføring av alminnelig driftsbygning i landbruket på mindre enn 1000 m² er unntatt frå krav om bruk av ansvarleg føretak for søknad, prosjektering og utførelse etter pbl § 20-4 første ledd bokstav b). Ved handsaming av slike søknadar krev ein difor ikkje fagmessige teikningar. I denne saka vurderer administrasjonen at teikningsgrunnlaget er tilstrekkeleg.
2. Administrasjonen kan være samd med klagar om at situasjonskartet kunne ha vore av betre kvalitet der avstand til næraste nabo kom klart fram. Vidare så er kartet i målestokk 1:500, som kommunen ber om, i tillegg så er det lett å sjå kor driftsbygningen er omsøkt plassert ettersom vegen og parkeringsplass tydleg kjem fram av innsendt situasjonskart.

Innsendt situasjonskart:



Nordhordalandskart:



Som nemnd i brev datert 23.03.2021 så er avstand frå godkjent redskapshus om lag 35 meter frå gbnr. 469/33. Det er kun dersom omsøkt tiltak er plassert nærmare enn 4 meter at kommunen krev samtykke frå nabo eller dispensasjon for plassering i strid med pbl § 29-4.

Det følger av pbl § 21-6 at bygningsmynde ikkje skal ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av søknad om løyve. «En søknad skal avvises dersom det framstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet».

Det går fram av prop.64 L (2020-2021) s. 82 at bygningsmynde si plikt til å avvise etter første ledd andre punktum (sjå utheva skrift ovanfor) ikkje gjeld der det er reist sak for jordskifteretta om det privatrettslege tilhøve. Bygningsmynde skal altså i desse tilfella realitetsbehandle søknaden etter plan- og bygningslova. Der jordskifteretten si handsaming av saker krevjar at det ligg føre eit offentlegrettsleg løyve etter plan- og bygningslova, vil dette føresegn sikre at dei kan handsame saken.

Bygningsmynde gjer kun ei vurdering av tilhøve til plan- og bygningslova, mens vurderinga og avgjerda av det privatrettslege tilhøve overlatast til jordskifteretten.

3. Tiltaket stettar krava til tiltak utan ansvarsrett og difor ikkje forhold som kommunen skal vurderer.

4. Det er søkt om driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2. Byggesakshandsaminga er tillittsbasert, og administrasjonen legg til grunn dei opplysningar som tiltakshavar gjer er korrekt.
5. Kommunen tek ikkje stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

Med tilvising til vurdering av nabomerknadar ovanfor, vert ikkje merknadar frå nabo tatt til følgje.

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 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.
- 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 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.: 20/2392

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Nye teikningar - gbnr 469/2 Vågstaule
Nye teikningar - gbnr 4692 Vågstaule
Situasjonsplan

Kopi til:

Frode Tellevik
Håvard Mjanger

Vågstaule 60 5938

LILLE 5162

DAMSGÅRDSVEI

7

Tove Mjanger

KIRSTEN 5146

FLAGSTADS VEI

41

Sæbøvågen

Laksevåg

Fyllingsdalen

Mottakrarar:

Bjarte Vakt skjold

Vågstaule 50 5938

SÆBØVÅGEN