



Skintveit Bygg AS
C/o Lars-Erik Skintveit Nordgardsleitet 56A
5137 MJØLKERÅEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10215 - 22/24896

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
06.08.2022

Løyve til oppføring av levegg - gbnr 323/39 Frekhaug

Administrativt vedtak: **Saknr: 368/22**
Tiltakshavar: Skintveit Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål jordbruk og byggjegrænse mot sjø for oppføring av levegg. Vedtaket er heimla i pbl. § 19-2.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.06.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-4 (1) bokstav a.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 40 meter lang levegg langs eigedomsgrensa. Tiltaket vil bli terrengtilpassa slik at tiltaket ikkje blir høgare enn 2,5m frå eksisterande terreng.

Det vert elles vist til søknad datert 19.11.2021, supplert den 19.04.2022

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.04.2022 og frist for sakshandsaming 12 veker frå denne dato. Fristen forlengast med den tiden søknaden ligg til uttale hos statlege og regionale mynde, men ikkje med meir enn 4 veker.

Sakshandsamingsfristen er 09.08.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Reguleringsplan for Frekhaug aust (planID: 1256-19930624) er definert som jordbruk. Tiltaket ligg og utanfor byggjegrænse mot sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF og byggjegrænse mot sjø.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden ble sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Dei har ikkje kome med uttale i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.06.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrænse vist til å vere 0 meter.

Terrenghandsaming

Tiltaket blir terrengtilpassa og inneberer ikkje inngrep i 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 byggtknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Tiltaket vil krevje dispensasjon frå arealføremål jordbruk og byggjegrænse mot sjø.

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 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.

Arealføremålet jordbruk skal verne om interessa knytt til landbruk. Ein skal unngå uheldig fortetting og omdisponering av areal som skal nyttast til landbruksføremål.

Omsynet bak byggjegrænse mot sjø er å sikre allmenta tilgang til viktige rekreasjonsområde, både frå land og sjø. Strandsona er ofte viktige oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag, og har i mange tilfelle særlege landskapsmessige verdiar.

Tiltaket plasserast ikkje langt forbi føremålsgrænsen og byggjegrænsen. Etter kommunens berekningar dreiar det seg om omtrent 2 meter. Området er fortsett ein del av tiltakshavarens eigedom og inneberer difor ikkje reell omdisponering av jordbruksareal.

Området nord for tiltaket nyttast i dag som frisbeegolfbane. Føremålet med tiltaket er å hindre fribee-ar frå å treffe frå å treffe husets veggjar og vindauga, men også for å skjerme mot innsyn og personar som tek seg inn på eigedommen. Tiltaket er plassert slik at det er rom for passasje mellom huset og tiltaket. Anna plassering vil difor ikkje vere mogleg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål jordbruk og byggjegrænse mot sjø.

Avstand til nabogrense

Tiltaket plasserast 0 meter frå nabogrensa. Hovudregelen er 4 meter jf. pbl. § 29-4(2), men det opnast for at kommunen kan godkjenne tiltak nærmare enn dette for mindre tiltak jf. tredje ledd bokstav b.

Kommunen kan ikkje sjå at anna plassering er mogleg tatt i betraktning husets plassering og leveggens funksjon, som er å skjerme mot frisbee-ar kommande frå frisbeegolfbanen nord for huset.

Avstandsregelen er først og fremst meint å ivareta branntekniske omsyn, men er og meint å sikre lys, rom og utsikt på naboeigedommar. Disse omsyna slår ikkje inn i eit særskild tilfelle som dette.

Kommunen godkjenner at tiltakets plasserast 0 meter frå grensa.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 nabovarlast 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 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 delebert 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 foreiningsstyresmakta.

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.: 21/10215

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon for levegg
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 323/39 Frekhaug
Situasjonskart 1_3
Redgjørelse grensejustering og levegg

Mottakarar:

Skintveit Bygg AS	C/o Lars-Erik Skintveit Nordgardsleitet 56A	5137	MJØLKERÅEN
Skintveit Bygg AS	C/o Lars-Erik Skintveit Nordgardsleitet 56A	5137	MJØLKERÅEN