



Reknes Byggjevarer L L
Masfjordvegen 187
5986 HOSTELAND

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/2158 - 22/37563

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

Dato:
19.05.2022

Løyve til oppføring av bustad med utleigedel - gbnr 108/65 Lindås

Administrativt vedtak: Saknr: 545/22
Tiltakshavar: Vidar Skårnes
Ansvarleg søkjar: Reknes Byggjevarer L L
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå både reguleringsplankrav, områdeplankrav i KDP Lindås og frå PBL §1-8 for oppføring av einebustad med utleigedel. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av bustad med utleigedel på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.08.21 motteke 07.03.22 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med tidlegare løyve til påkopling.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med framtidig løyve frå vegstyresmakta-Vestland fylkeskommune før igangsetjingsløyve er gjeve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigmelding for tilkopling til kommunalt VA-anlegg inklusiv ny bueining nr.2 skal vere motteke.

- 2. Faktisk plassering av tiltaket må være 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 hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om gjenoppføring av bustad etter brann. Bustad med utleigedel har bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 285,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 290,1 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 25,1 % BYA. Rivingsløyve er gjeve i eigen sak 22/2159.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett samt opparbeiding av avkøyrslø, 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 både plankrav, områdeplankrav og frå forbod å byggje i 100-meters belte mot sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.03.22 og supplert 28.04.22, 29.04.22.

Sakshandsamingsfrist

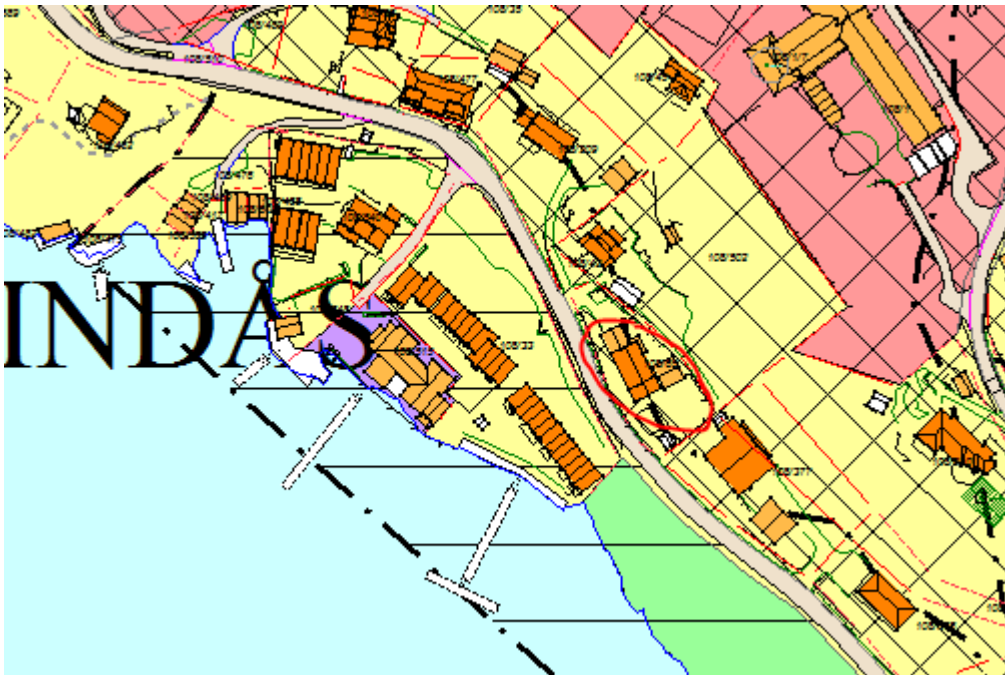
Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 19.04.22.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 28.04.22 og 29.04.22. Det er ikkje gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrslø frå fylkesveg. Søkjar spurte om å handsame søknad som rammeløyve på vilkår. 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 nåverande bustad-føremål. Tiltaket ligg innafør 100-meters belte mot sjøen og krev dispensasjon frå byggjegrense mot sjøen og frå plankrav og områdeplankrav. Tiltaket krev i tillegg dispensasjon frå byggjegrense mot fylkesveg 5456 for plassering 7,9 m frå midt veg, denne dispensasjonen er gjeve av vegmynde den 17.02.22.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pkt.2.2 reguleringsplankrav, frå pkt.2.2.2 områdeplankrav og frå 100-meters belte mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Redegjørelse for dispensasjon:

Enebolig som ble oppført i 1961 ble sterkt brannskadet i 2021, og det søkes i disse dager om riving av boligen. Tiltakshaver ønsker å reetablere boligen. Den nye eneboligen er plassert tilnærmet likt brannskadet enebolig som vist på vedlagt situasjonsplan. Ny bolig er tegnet inn og merket med grå farge på situasjonsplanen (nedbrent bolig vises med brun farge). Tiltaket vil ligge på det nærmeste 32 meter fra sjø.

Fordelene ved å gi dispensasjon:

Her er det ikke snakk om en ubebygd «ny» tomt, men gjelder reetablering av enebolig som ble sterkt brannskadet i 2021. Tiltakshaver ønsker å få hjemmet sitt på plass igjen, slik at hverdagen kan komme tilbake til normalen igjen.

Ulempene ved å gi dispensasjon:

I denne saken mener ansvarlig søker at ikke finnes ulemper da det allerede har stått en enebolig på tomten siden 1961, og at man her kun ønsker å få reetablert ny bolig etter brann.

Det søkes om dispensasjon fra områdeplankrav pkt. 2.2.2 og reguleringsplankrav pkt. 2.2 i kommunedelplan for Lindås -jamført PBL § 19-2 i forhold til leilighet i enebolig. Det er sendt inn egen søknad til Fylkeskommunen i forhold til utvida bruk av avkjørsel 25.04.22.

Dagens situasjon og redegjørelse:

Det søkes om reetablering av bolig etter brann. Det har siden 1961 eksistert utleie leilighet i boligen. Det viser seg nå at denne leiligheten ikke er registrert i matrikkelen. Vi søker derfor om dispensasjon for oppføring av leiligheten (enebolig m/leilighet).

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Siden det har eksistert leilighet i boligen siden 1961, ser vi ikke noe ulempe med å gi dispensasjon for tiltaket -da det ikke i praksis er noe endring fra dagens situasjon. Vi ber om at det innvilges dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har sendt søknad på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er ikkje kome uttale frå Statsforvaltaren. Det ligg føre vedtak frå Vestland fylkeskommune om dispensasjon frå byggjegrense mot fylkesveg og utvida bruk av avkjørsle frå vegen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.08.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 6 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggjegrense i plan.

Avstand til offentleg fylkesveg er opplyst å vere 7,9 meter frå vegmidten. Vegstyresmakta har i vedtak datert 17.02.22 gjeve dispensasjon til plassering 7,9 meter frå offentleg veg.

Det er søkt om topp ringmur på kote ca. + 12,8 og mønehøgde på kote ca. + 20,23.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup tidlegare. Det skal gjevast melding til samferdsel avd. om tilkopling av ny bueining nr. 2 før mellombels bruksløyve/fredigattest kan utstedast.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg fylkesveg for einebustad.

Avkøyrsløse til offentleg veg er omsøkt men ikkje godkjent av vegstyresmakta Vestland fylkeskommune enda. Rammeløyve er gjeve på vilkår at løyve skal liggje føre før igangsetjing.

Situasjonsplanen viser 2 oppstillingsplassar og eksisterande dobbel garasje.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og eksisterande garasjeplassering og avkøyrsløse. 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 ansvarleg søkjar opplyst at ny bustad plasserast på same stad og er i samsvar med omgjevnader på staden.

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). Det er vedlagt fagleg støyvurdering motteke 29.04.22. Tiltaka krev ikkje støyreducerande tiltak ifølgje fagleg vurdering.

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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Tiltaket ligg på same stad og terrenginngrep vert minimalt
- Tiltaket er erstatning av eksisterande bustad og endrar ikkje dagens bruk
- Tiltaket kjem ikkje nærare sjøen enn brent hus

Dispensasjon frå 100-meters belte mot sjøen

Omsyn med forbod mot bygging i 100-meters belte langs sjøen er å verne strandsone, friluftsområde sine interesser, sikre for allmenta tilkomst til sjøen, bevare kulturlandskap langs kysten. I denne saken er avstand frå ny bustad til sjøen ca. 34 meter og er ikkje nærare enn frå brent hus.

Arealføremål på eigedommen er eksisterande bustad og tiltaket er i samsvar med arealføremålet.

Administrasjonen kan ikkje sjå ulempe med oppføring av bustad på same staden når tiltaket medfører ikkje endra avstand til sjøen eller endra bruk.

Dispensasjon frå plankrav og områdeplankrav

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl § 11-6 første ledd, frå reguleringsplankravet i føresegn 2.2 til kommunedelplan for Lindås og frå pkt.2.2.2 områdeplankrav for oppføring av bustad med utleigedel.

Omsyn med plankrav og områdeplankrav er å ta omsyn til både planlegging av bustader, infrastruktur (veg, VA-anlegg, overvatn), leike- og opphaldsareal i samspel. Plan skal vere et verktøy for å samle inn samfunnsinteresser, sikre gode løysingar og godt bustadmiljø for alle interessegrupper.

Dispensasjon frå områdeplan og planrav kan vere aktuell i område som er nesten ferdig utbygd med ferdig utvikla infrastruktur. Administrasjonen meiner at område er ferdig utbygd i dette tilfellet og det er urimeleg å krevje plan for gjenoppbygging av bustad etter brann.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate gjennombygging av bustad etter brann på same stad. I dette tilfelle skal det oppførast bueining nr. 2 i tillegg til eksisterande bustad. Sidan søkjar har dokumentert tilfredsstillande uteareal, parkering, bukvalitetar for to bueiningar på eigedommen kan administrasjonen tillate oppføring av bustad med utleigedel.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og områdeplan 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 byggtknisk 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 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.: 22/2158

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Vidar Skårnes

VERÅSVEGEN 5955
113

LINDÅS

Mottakarar:

Reknes Byggjevarer L L

Masfjordvegen 5986
187

HOSTELAND