



Jostein Låstad
Tranevegen 163
5238 RÅDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/17725 - 21/17426

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:
25.03.2021

Dispensasjon og løyve til bygging av terrasse - gbnr 444/5 Mangerneset

Administrativt vedtak: Saknr: 332/21
Tiltakshavar: Jostein Låstad
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av tilbygg i form av terrasse.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve for oppføring av terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.10.2020 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 visast på oppdatert kart.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terrasse med bygd areal (BYA) ca. 49,75 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet (LNF-førmålet) i kommunedelplanen for Radøy.

Det vert elles vist til søknad mottteken 21.10.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.10.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Fristen for handsaming gjekk dermed ut 13.01.2021. Vi orsakar sein sakshandsaming og viser til at gebyret blir sett til kr 0,- etter byggesaksforskrifta § 7-6.

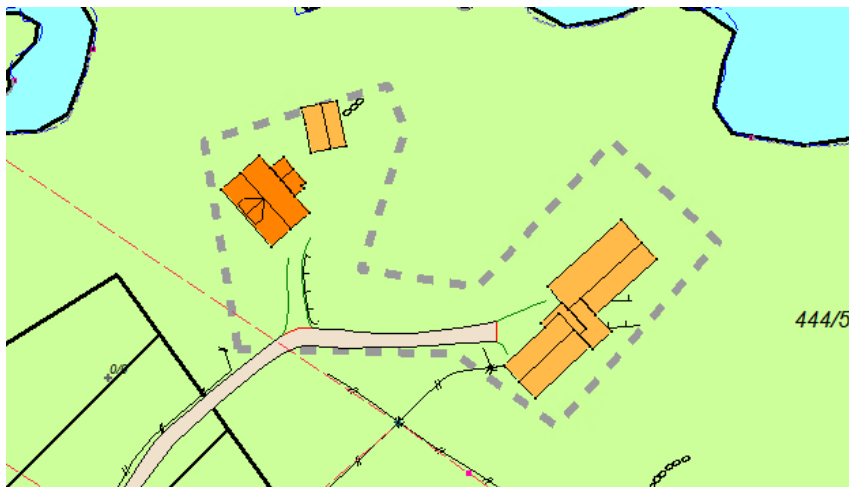
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som LNF-formål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-formålet, då det ikkje er landbruksdrift på eigedomen.

Stipla linje på kartet under viser byggegrense mot sjø. Tiltaket kjem i konflikt med byggegrensa mot sjø, og krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona.



Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjonssøknad i samband med tiltak

Søknaden gjeld oppføring av terrasse på eksisterande våningshus på gnr 444 bnr 5 i Alver kommune.

Sjå vedlagt fasadeteikning og situasjonsplan. Terrassen vert 49,75m².

Eigedomen ligg i eit LNF område.

Det er lagt vinn på å finna ei estetisk god løysing utført i steinmur, tre og glas.

Terrassen beslaglegg ikkje areal som kunne vore nytta til LNF-føremål og han tek heller ikkje bort utsikt for naboar eller andre som bevegar seg i området.

Etter vårt syn har tiltaket ingen negative verknader for landbruk, natur eller friluftsliv.

På dette grunnlaget vonar vi at dispensasjon blir gitt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.10.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere over 4 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i kommunedelplanen.

Vatn og avløp (VA)

Får ikkje betydning for omsøkt tiltak.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Får ikkje betydning for omsøkt tiltak.

Terrenghandsaming

Tiltaket er omsøkt plassert i direkte tilknytning til eksisterande bustad og med tilpassing til eksisterande 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

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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 innfor 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 dispensasjonen kan medføre.

Forvaltningspraksis i kommunen viser at ein plar gi dispensasjon til tiltak i direkte tilknytning til eksisterande bygning.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje får betydning for bruken av strandsona, at det er godt tilpassa terrenget og dermed ikkje får stor verknad for omgjevnadane, at det får ei god estetisk utforming og at det gjev fordelar i form av gode kvalitetar for eigedomen. Vidare har vi lagt vekt på at tiltaket er plassert på fasade vent vekk i frå skø, det byggast difor ikkje nærare sjø enn eksisterande bustad, tiltaket vil også vere lite synleg frå sjø.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplanen og byggeforbodet i strandsona 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.

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 byggtেকnisk 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 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/17725

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.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Teikninger

Mottakrarar:

Jostein Låstad

Tranevegen 163

5238

RÅDAL