



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Villanger & Sønner As
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/7800 - 23/88353

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

Dato:
17.11.2023

Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad - gbnr 233/164 Eide indre

Administrativt vedtak: Saknr: 1201/23
Tiltakshavar: Conny Adele Johansen
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen pkt.2.2.1 for plassering av einebustad med garasje som omsøkt og dispensasjon frå LNF-føremål for fylling. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til igangsetting av einebustad med tilhøyrande murar, fylling, utomhus, på eigedom gbnr 233/164 Eide indre. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.09.23 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 29.09.23 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

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 hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 153,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 167 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20,95 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar med fylling på gbnr 233/7, samt opparbeiding av avkøyrsløp, 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 bindande plassering i reguleringsplankart når det gjeld plassering av både einebustad og garasje og dispensasjon frå LNF-føremål for fylling.

Det vert elles vist til søknad motteken 5.10.23 og supplert 30.10.23.

Utgreiing frå sækjar:

Gjeldende eiendom ligger igjen i et ellers utbygd felt Dyrhovden. Eiendommen ligger vestvendt i starten på byggefeltet. Terreget starter fra etablert vei Dyrhovden på om lag 106,5 m.o.h og er skrående mot vest ned til ca 100,5 m.o.h

Planlagt planering på eiendommen vil ligge på 105,7 med ferdig gulv på 106,0 m.o.h. Dette vil kreve forstøtning i nord/vest og Nord/øst. Dette framkommer av situasjonsplan med snitt. Det er planlagt tilkomst til Nord/vest side av eiendommen via tilkomstvei i Nord/øst. Forstøtningsmur og vei krever noe fylling inn på Gbnr 233/7. Dette er sikret med vedlagt erklæring.

Forstøtningsmur i Nord/Vest plasseres innenfor regulert byggegrense.

Bolig etableres med tradisjonell bygningskropp på 1.etasje med saltak. Fasade vil få noe moderne uttrykk med stående ytterpanel på vegger, noe skrå vinduer og båndtekking på tak.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

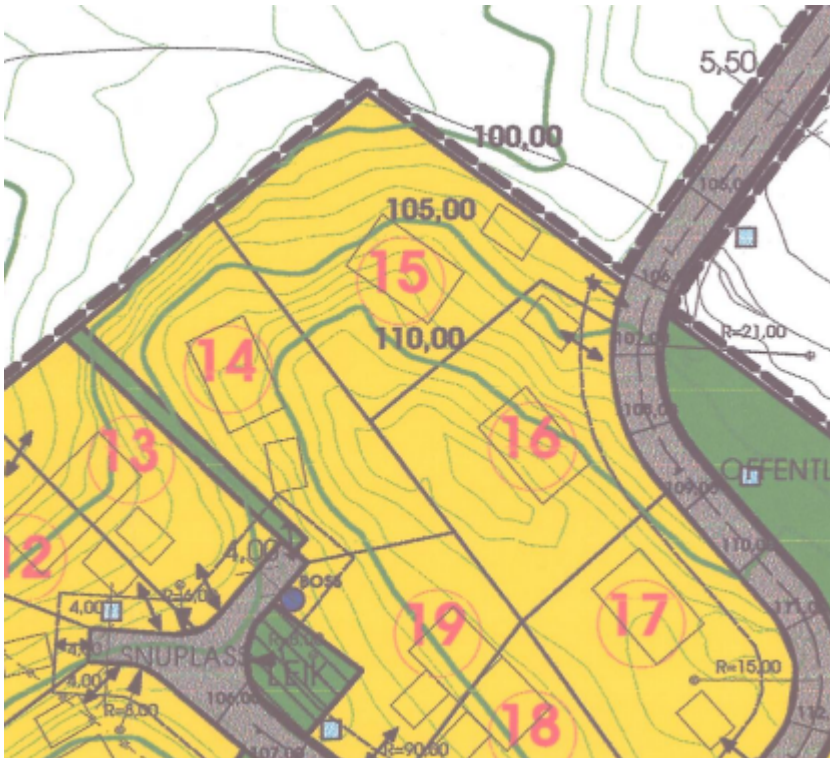
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 30.10.23.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 1.11.23 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Dyrhovden bustadfelt er definert som bustadføremål.



Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BRA.
Delar av tiltaket: fylling ligg på gbr 233/7 i uregulert område avsett til LNF-føremål i kommunedelplanen for Lindås.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå bindande plassering av bustad og garasje pkt. 2.2.1 i reguleringsplanen og dispensasjon frå LNF-føremål i KDP Lindås.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon

Om kommunen likevel tolker behov for dispensasjon, søker vi med dette om dispensasjon fra:

- Punkt 2.2.1 i reguleringsplan
- LNF formål i KDP Lindås

Begrunnelse:

Plassering av bygg er gjort med tanke på beste utnyttelse av eiendommen solforhold uteoppholdsareal og tilkomst. Vi kan ikke se at valgt plassering vil ha negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.

Fylling på Gbnr 233/7 er gjort for å dempe dagens terreng samt dempe behov for støttemurer langs grense mot gjeldende eiendomsgrense.

Vi mener det at planlagt fylling vil føre til en smidig overgang mellom dagens terreng og planert bolig eiendom

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

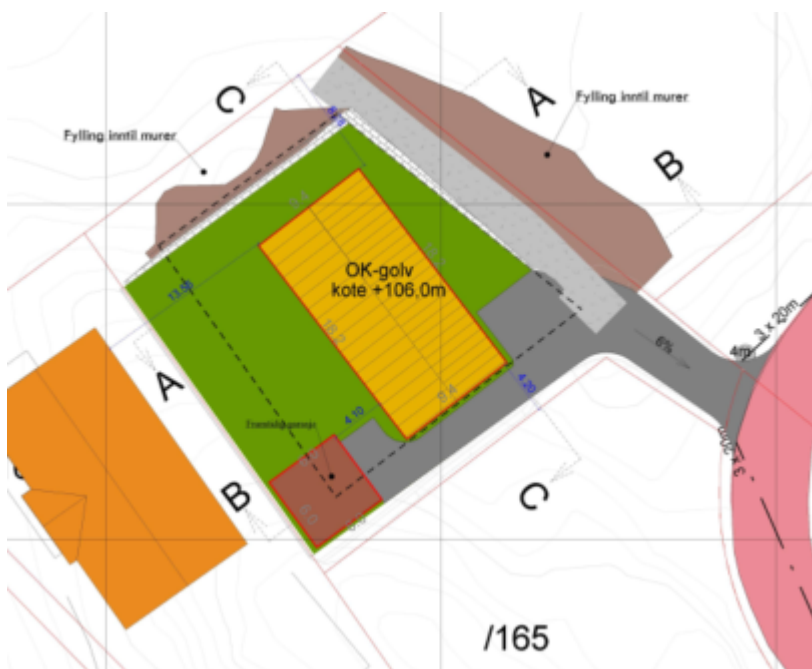
Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.09.23.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter frå støttemur. Eigar av gbnr. 233/7 har i dokument datert 10.09.23 samtykka til at tiltaket(murar) kan plasserast 0 meter frå nabogrensa og fyllinga skal plasserast på gbnr 233/7.



Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig kommunal veg er opplyst å vere ca. 12 meter frå mur.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 106,0 og mønehøgde på kote ca. + 112,2.
Det er søkt om planeringshøgde på kote + +105,7.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 29.09.23 i sak nr. 23/7101.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig kommunal veg.

Avkøyrslø til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplassar framtidig garasjeplassering for 2 bilar.
Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak om tiltaka er søknadspliktig.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø. 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:

Bolig etableres med tradisjonell bygningskropp på 1.etasje med saltak. Fasade vil få noe moderne uttrykk med stående ytterpanel på vegger, noe skrå vinduer og båndteking på tak.

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.

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 føreseigna 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

Vurdering av omsynet bindande plassering av bygg

Omsynet bak regulert bindande plassering av både einebustad og garasje i reguleringsplan er å styre framtidig utbygging av bustadområde, å bevare visuelle kvalitetar, å kontrollere avstand mellom bygningar, å sikre dagslys, uteopphaldsareal på tomter.

I pkt.2.2.1 i reguleringsplanen for Dyrhovden bustadfelt står det følgjande:

2.2 BYGGJEGRENSER

2.2.1

Innafor viste byggegrenser skal bygg plasserast som vist i planen.

Forvaltningspraksis i kommunen var ikkje streng når det gjeld tiltak som er i strid med bindande plassering i plankart.

På eigedommar gbnr 233/160, 233/148, 233/167, 233/170, 233/166 har kommune godkjent bustadplasseringa i strid med plankartet.

I denne saka har administrasjonen vurdert at delar av einebustad kjem i konflikt med regulert plassering og har ikkje sett omsynet vesentleg til side. Bustad ligg delvis utafor omriss regulert i kartet, så denne avvik er kurant etter vår vurdering.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak bindande plassering i planen blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bustader på fleire enn 5 eigedommar ble godkjent i strid med plankartet tidlegare. Einebustad ligg omtrent i samsvar med kartet og innafor byggegrenser. Garasje ligg på motsatt side av regulert plassering, men omsøkt plassering gir betre snumuligheiter, soltilhøve, uteoppfallsareal og fornuftig tomteutnytting.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pkt.2.2.1 i reguleringsplanen er oppfylt.

Vurdering av omsynet LNF-føremål

Omsynet bak LNF-føremål er å bevare landbrukskvalitetar, å verne fulldyrka og overflatadyrka mark, å sikre areal til landbrukstiltak og gardsbasert næringsverksemd.

Forvaltningspraksis i kommunen er streng når det gjeld tiltak som er i strid med landbruksareal.

I denne saka har administrasjonen vurdert at fylling som kjem i konflikt med føremål LNF har ikkje sett omsynet vesentleg til side. Murar ligg i sin heilheit i regulert område for bustad, fyllinga ligg i landbruksområdet tilgrensa regulert bustadareal, så denne avvik er kurant etter vår vurdering. Råka landbruksområdet har ikkje stor verdi for jordbruk pga. topografi og belligenhet tett på bustadområdet.

Kommune er samd med søkjar sin argumentasjon:

**Fylling på Gbnr 233/7 er gjort for å dempe dagens terreng samt dempe behov for støttemurer langs grense mot gjeldende eiendomsgrense.
Vi mener det at planlagt fylling vil føre til en smidig overgang mellom dagens terreng og planert bolig eiendom**

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak landbruksareal blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at murar ligg i regulert bustad-føremål. Fyllinga i LNF-område danner ikkje konflikt for landbruksarealet og har ikkje negativ verknad på omgjevnader.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå landbruksføremål for fylling er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggt teknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. [Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.]

Plassering av tiltaket

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.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 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.
- 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 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 bygggearbeidet 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.: 23/7800

Med vennleg helsing
Alver kommune

Larissa Dahl
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Conny Adele Johansen	Eidavegen 520c	5993	OSTEREIDET
----------------------	-------------------	------	------------

Mottakarar:

Villanger & Sønner As	KNARVIK	5914	ISDALSTØ
-----------------------	---------	------	----------