



Jarle Oen  
Lepsøyvegen 210  
5216 LEPSØY

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/4089 - 20/24390

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

Dato:  
07.05.2020

Løyve til oppføring av tilbygg og ombygging av eksisterande fritidsbustad, samt dispensasjon frå byggegrense mot sjø - gbnr 414/153 Soltveit

**Administrativt vedtak:**

**Saknr: 458/20**

**Tiltakshavar:**

John Frode Strand

**Ansvarleg søkjar:**

Ahead AS

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

**VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg og hovudombygging av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.06.2019 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 avsluttast med ferdigattest.

**Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 22 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 34 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 8,9 % BYA.

Søknaden omfattar og hovudombygging ved at takkonstruksjonen skal endrast, samt at takhøgda vert auka. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø som vist i kommuneplankartet, jf. føresegn 2.7 første ledd i kommunedelplan for Radøy.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.06.2019 og supplert 03.07.2019, 22.10.2019, 31.10.2019, 05.11.2019, 21.11.2019, 25.11.2019, 12.12.2019, 27.04.2020 og 06.05.2020.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar siste gang 05.05.2020. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

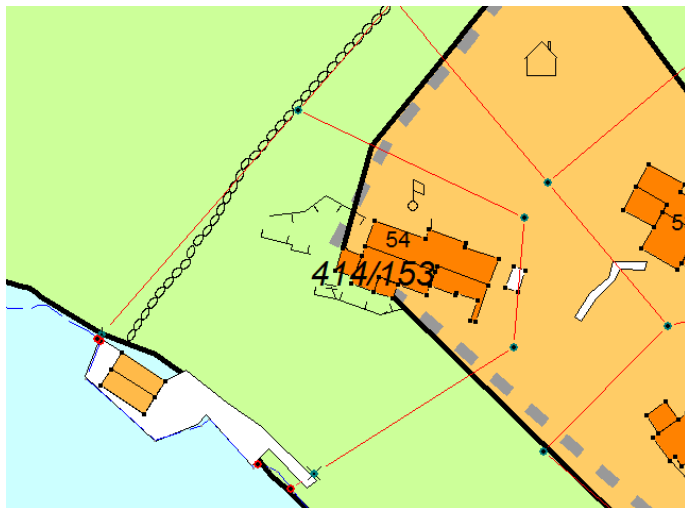
### Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fesøy, planid: 12601985000400, er regulert til hytter.

Det følgjer av føresegn 4.12.4 til kommunedelplan følgjande føresegn skal gjelde framfor føresegn i eldre reguleringsplanar;

Fritidsbustad, uthus og parkering skal ha samla bruksareal (BRA) på inn til 150 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på inn til 170 m<sup>2</sup>, inkludert 36 m<sup>2</sup> parkering. Eksisterande naust på same eigedom inngår ikkje i berekninga av BRA og BYA.

Tillat grad av utnytting etter kommunedelplan for Radøy er 25 % BYA.



### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Men for å komme vidare i saken ber derfor om dispensasjon for byggegrenser etter dere epost, som følger:

1. Eksisterende hytte ble solgt av utbygger Frida/Egil Lunde til nåværende eiere i 1999 med eksisterende plassering.
2. Tomtens topografi gir begrenset muligheter for andre utvidelse enn mot sjø (sør/vest).
  - a. Mot Nord/øst - ligger det en fjellskjæring helt inntil eksisterende hytte på ca. 2-3 meters høyde som umuliggjør utvidelse den veien.
  - b. Mot Nord/Vest - er det er det kun et par meter til denne byggegrensen. Dette gir ikke rom for fornuftig utvidelse og vil ta av verdifullt uteareal.
  - c. Mot Sør/Øst - ligger tomtegrensen for nært for en utvidelse.
  - d. Sør/vest - er eneste stedet hvor man kan utvide hytte på en fornuftig måte.
    - i. Tilbygget blir trappet for å følge terrenget best mulig.
    - ii. Plassering i nord/vestre hjørne gir minst mulig om noen sjenanse for naboer.
    - iii. Deler av tilbygget vil komme utenfor denne byggegrensen.

3. Vi ber således med dette om dispensjon fra byggegrensen.

4. Ber også om fritak for utsendelse av nabovarsel om dette, av grunner oppgitt over samt det forhold at det areal av utvidelsen som vil ligge utenfor denne byggelinjen vil i liten om noen grad være synlig for naboene. Videre er naboene informert om alle detaljer, inkludert plassering gjennom den ordinære nabovarslingen, hvor samtlige naboer skriftlig har samtykket til tiltaket.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det er ikkje motteke merknadar til omsøkt dispensasjon.

#### **Nabovarsel**

Omsøkt tilbygg er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar frå naboar.

Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø er ikkje nabovarsla. Det er søkt om fritak frå nabovarsling av dispensasjon ettersom tilbygget som går utanfor byggegrensen i liten grad vil råke eller vere synleg for naboar. Kommunen er samd i vurderinga og legg til grunn at nabovarsel av dispensasjonen kan unnlatast i dette tilfellet, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.06.2019.

Det er søkt om grunnmur på kote ca. + 2,0, mønehøgde på kote ca. + 2,55 og gesimshøgde på kote ca. + 5,25.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen har ikkje innlagt vatn og avløp. Dette skal vidareførast etter oppføring av omsøkte tiltak.

#### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen har ikkje vegtilkomst.

### **Visuelle kvaliteter**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter 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).

### **Godkjenning av tiltakshavar som sjølvbyggjar**

Tiltakshavar har søkt om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar av egen fritidsbustad, jf. byggesaksforeskrifta (SAK10) § 6-8.

Alver kommune finn at tiltakshavar innehar tilstrekkeleg kvalifikasjonar og kompetanse til at han kan stå som sjølvbyggjar for oppføring av tilbygg og hovudombygging, jf. pbl § 23-8, jf. SAK § 6-8.

### **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 til side. 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 dispensasjonen kan medføre.

Omsynet bak byggegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsøkt tilbygg som går utanfor byggegrensen ligg i direkte tilknytning til eksisterande fritidsbustad og vil dermed ikkje medføre privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. I tillegg gjer tomtens topografi det vanskeleg å utvide fritidsbustaden på ein hensiktsmessig måte i andre retningar enn sør/vest som omsøkt. Kommunen kan difor ikkje sjå at tilbygg i dette tilfellet inneber at byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side.

Fordelane ved å gi dispensasjon til å oppføre tilbygg som omsøkt er at tiltakshavar får ein betre utnytting av fritidsbustaden og tomten, samt at fritidsbustaden vil få ei betre standard enn dagens situasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon er såleis 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. 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 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 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 § 23 nr 4 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisas 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.: 19/4089**

#### **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

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Vedlegg:**

Teikningar  
Teikningar  
5185 Signert Gjennomføringsplan JFS 25.11.19  
Revisjon D1- A06052020  
Situasjonskart

#### **Mottakarar:**

**Mottakarar:**

Jarle Oen

John Frode Strand

Lepsøyvegen 5216  
210

LEPSØY