



Fh Gruppen AS
Østre Aker vei 17
0581 OSLO

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/10071 - 20/57184

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

Dato:
18.09.2020

Dispensasjon og løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbolig - gbnr 215/68 Eidsnes Ytre

Administrativt vedtak:
Saknr: 948/20
Tiltakshavar: Oddvard Måkestad
Ansvarleg søkjar: Fh Gruppen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og § 1-8 i plan- og bygningslova for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.12.2019 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 knytast til kommunalt vassverk, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 20/10017, vedtak datert 22.06.2020, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig vassleiding**
- 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
- 3. 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.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad med bygd areal (BYA) ca. 76 m² og bruksareal (BRA) på om lag 72 m². Søknad gjeld også etablering av ny fritidsbustad med bygd areal (BYA opplyst til å vere om lag 114,9 m² og bruksareal (BRA) på om lag 103 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 1,19 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og plan- og bygningslova § 1-8 vedkomande byggjeforbod i strandsona.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.05.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for tidlegare Lindås er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål i overordna plan og plan- og bygningslova § 1-8 vedkomande byggjeforbod i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Bakgrunnen for tiltaket er at hytten er av eldre standard, og vidare at flere bygningsdeler er råtne og angrepet av mit. Videre er hytten dårlig isolert hvilket medfører at hytten ikke kan benyttes på høst og vinter.

Grunnet hyttens tilstand og begrensninger ønsker tiltakshaver å rive nåværende hytte og oppføre ny. Det er vurdert å være mer kostnadskrevende å oppgradere nåværende hytte fremfor å oppføre ny hytte.

Eksisterende hytte er opplyst å utgjøre ca. 76 kvm. BYA og ca. 72 kvm. BRA i tidligere sak på eiendommen (sak. 2009/1502). Planlagt hytte vil utgjøre ca. 114,9 kvm. BYA, 99,1 kvm. Oppv. BRA og 103 kvm. (T)BRA. Hytten er planlagt å ha stue/kjøkken, bad med dusj og toalett samt soverom i første

etasje og videre 3 hemsrom i andre etasje. Planlagt hytte fremstår som en nøktern hytte med gode estetiske kvaliteter som fritidsbolig.

Hovedbegrunnelsen for søknaden om dispensasjon er at det allerede er oppført en hytte på eiendommen som ønskes erstattet med ny. Tiltaket vil følgelig ikke ha særlige merkonsekvenser når det gjelder hensynet til funksjonell strandsone eller LNF-formål sammenlignet med dagens godkjente situasjon.

1.2 Tiltakets forhold til plangrunnlaget

Eiendommen er ikke detaljregulert og inngår i kommuneplan for Lindås kommune (2011-2023) i landbruks-, natur- og friluftsområde, LNF-formål med særskilt hensynssone for fiske (kode 6300).

2. SØKNAD OM DISPENSASJON

2.1 Generelt

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan det i særlige tilfeller gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelene ved dispensasjon være «klart større» enn ulempene. I tillegg skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

2.2 Generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø pbl. § 1-8

Plan- og bygningsloven § 1-8 fastslår et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø.

Det søkes om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av tiltak i en minsteavstand på ca 15,6 meter fra sjø jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak byggegrense mot sjø er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra byggegrense mot sjø i forbindelse med oppføring av hytten på 70-tallet etter den daværende strandplanloven. Tiltakshaver kan ikke se at saken stiller seg annerledes nå.

Som nevnt er formålet med tiltaket å erstatte eksisterende hytte på eiendommen med en ny, mer funksjonell hytte. Tiltaket vil følgelig ikke medføre at det etableres flere bruksenheter eller bygg

innenfor byggegrensen. Videre vil den omsøkte hytten plasseres samme sted som eksisterende hytte, men vil ha en noe større grunnflate hvilket vil medføre at avstanden til sjø blir marginalt mindre. Det har også betydning for hensynene bak byggegrense mot sjø at hytten er nøktern og av begrenset størrelse.

Det har videre vært hytte på holmen siden 70-tallet, hvilket på samme måte tilsier at dispensasjonens påvirkning på omgivelsene og hensynene bak bestemmelsene vil være marginal. At tiltaket videre gjelder nettopp en holme som i sin helhet eies av tiltakshaver medfører videre at tiltaket ikke vil ha som konsekvens at det etableres stengsler eller lignende hinder for tilkomst til sjø og strandsone.

Omsøkte arealer er ikke vist som kartlagt friluftsområde på Miljødirektoratets friluftskart, og anses å være av begrenset betydning for allmennheten. Videre er det en del bebyggelse rundt omsøkt eiendom, både på fastlandet og på holme mot vest:

Etter en helhetlig vurdering av eksisterende og omsøkt situasjon kan ikke tiltakshaver se at en dispensasjon vil ha betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller allmennhetens interesser, eller på noen måte hindre at tilgjengeligheten til sjø reduseres. På denne bakgrunn anses en dispensasjon i saken ikke å tilsidesette hensynene bak lovens det dispensereres fra eller lovens formålsbestemmelse for øvrig.

Fordelen med en dispensasjon i saken er at tiltakshaver kan erstatte sin eksisterende hytte som er i noe dårlig stand med en ny og mer funksjonell hytte som kan benyttes større deler av året.

Ulempen med en dispensasjon er at det tillates økt størrelse på byggverk innenfor byggegrense mot strandsonen. Videre vil en anleggsperiode kunne være av ulempe for hensynene bak bestemmelsen. Imidlertid synes dette ikke å være avgjørende sett i lys av sakens og eiendommens karakter og dispensasjonens forhold til hensynene bak den aktuelle bestemmelsen som redegjort for ovenfor.

Fordelen med en dispensasjon i saken vurderes på denne bakgrunn å avveie eventuelle ulemper.

Tiltakshaver kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Uttale frå anna styresmakt

Søknad vart sendt til uttale til Fylkesmannen i Vestland og Vesland Fylkeskommune den 26.06.2020. Det er ikkje gitt uttale i saka.

Nabovarsel

Søknad er ikkje nabovarsla. Det er av søknad sendt inn slik grunngjeving:

NABOVARSEL

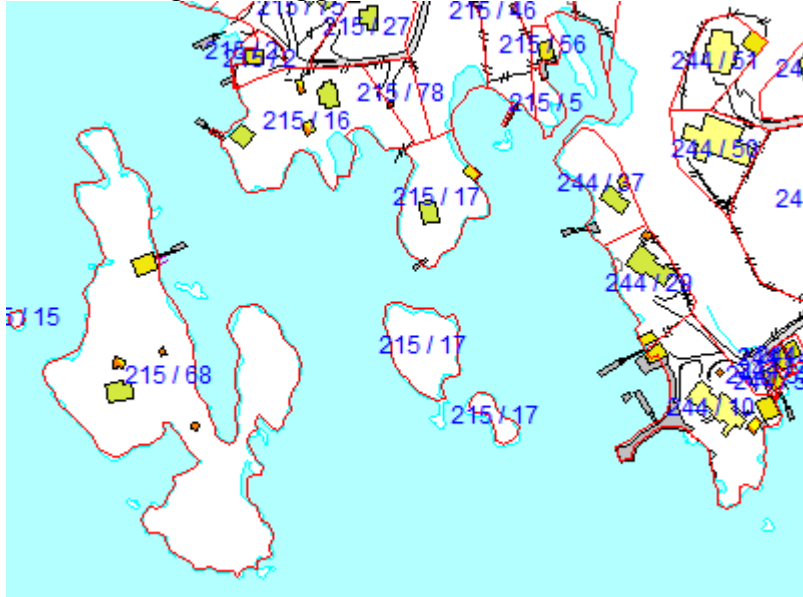
Tiltaket er ikke nabovarslet.

Tiltaket er på en privat øy, hvor nærmeste bebygde nabo-øy er 145m unna (avstanden mellom hyttene). Tiltaket ligger delvis skjult for fastlandet bak en mindre kolle. Ansvarlig søker har etterspurt naboliste fra kommunen, med respons på at de ikke hadde dette. Det anses med dette at tiltaket ikke berører naboer eller deres interesser og oppfyller vilkårene jf. Pbl. § 21-3 2.ledd og kan unnlates fra krav om nabovarsel.

Under syner skråfoto i frå 2003:



Omsøkte eidegom ligg øvst i bilete.



I denne saka vil det vere naturleg å vurdere nabovarsle opp mot eidegomane gardsnummer 215 og bruksnumre 16,17,37 og 29, som syna i kart over.

Det går fram av veileder til SAK10 § 5-2:

«Det er ikke nødvendig å sende nabovarsel når arbeidet i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere. Eksempler på når varslingsplikt kan unntas, er tiltak på en stor eiendom med stor avstand til naboen eller der det skal oppføres mindre tiltak ute som naboen ikke kan se fra sin eiendom.»

Saka gjeld riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad. Den nye fritidsbustaden har eit bygd areal som er om lag 38 m² større enn den opphavlege fritidsbustaden. Ny fritidsbust blir noko lengre enn, men breidde er den

same som den gamle hytta. For sikt mot sjø vil ikkje dette ha betydning for eigedomane på land. Minste avstand til anna eigedom er på om lag 145 meter.

På bakgrunn av dette vert søknad om fritak i frå nabovarsle godkjent.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.12.2019.

Fritidsbustad som no skal rivast har ei BYA på om lag 76 m², mens ny fritidsbustad har ei BYA på om lag 114 m². Plassering er den same, men utgjør noko større areal.

For fritidsbustaden i aust er det søkt om ei fylling på 1,4 m. Dette for plassering av fritidsbustaden og terrasse på planert terreng. Fyllingsfot skal ikkje gå lengre enn 1,0 meter i frå kant av markterrasse og det vert presisert at dette løyve ikkje opnar opp for terrengendring utover det som er skildra for plassering av ny fritidsbustad.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + [sett inn] og mønehøgde på kote ca. + [sett inn]. Det er søkt om planeringshøgde på kote + [sett inn].

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 20/10017 vedtak datert 22.06.2020. Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Ingen endring.

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

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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Vår vurdering:

I denne saka er det søkt om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad. Det er difor ikkje ei ubebygga eigedom, men ei tomt kommunen i sin tid godkjente til føremålet.

Det er no etablert vassleidning som er knytt til kommunalt vassanlegg og eigedomen har søkt om og fått godkjent løyve til etablering av minireinseanlegg. Slik at dette vert handtert på ei god og forutsigbar måte.

Vår vurdering er at det er lite endring i frå dagens forhold, og at sjølve endringa ikkje fører til auka privatisering av strandsona eller LNF-området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Alt 1 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 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 byggtknisk 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 kommune 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.: 20/10071

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 difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Teikning

Mottakarar:

Fh Gruppen AS	Østre Aker vei	0581	OSLO
	17		
Oddvard Måkestad	Langafjellet 33	5302	STRUSSHAMN