



Solfrid Wallem
Hetlevikåsen 20
5173 LODDEFJORD

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15939 - 21/2075

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
12.01.2021

Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 443/47 Toska

Administrativt vedtak: **Saknr:** 057/21
Tiltakshavar: Solfrid Wallem
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a), jf. § 1-6 andre ledd, vert det ikkje gjeve løyve til oppføring av garasje.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje på gbnr 443/47 Toska. Garasjen har eit bygd areal på 48 m² og skal plasserast på nyleg godkjend frådel tilleggsareal til gbnr 443/47.

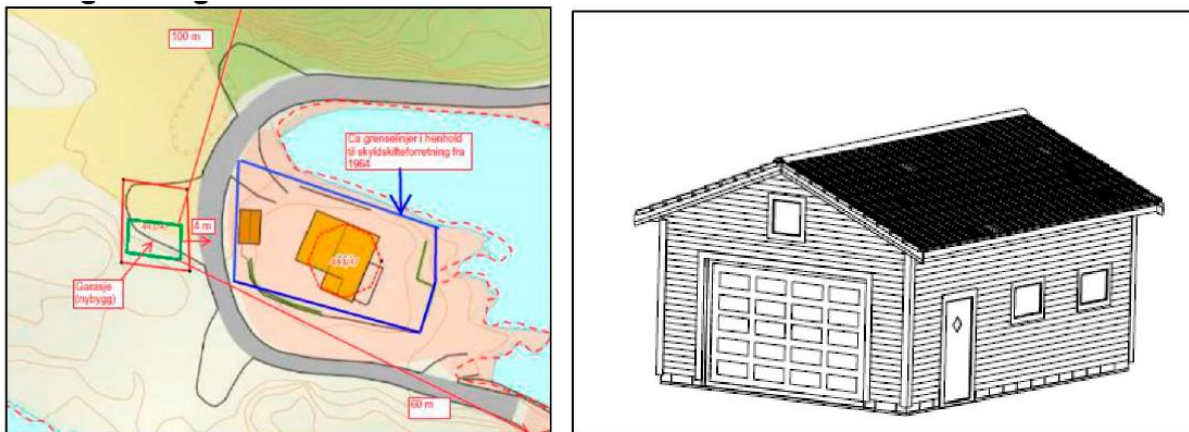
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftlivsføremål) og det generelle byggeforbodet i strandsona slik det følgjer av plan- og bygningslova § 1-8.

Det vert elles vist til søknad mottatt 22.09.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.09.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring. Fristen er 12.01.2020.

Kart og teikningar



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som landbruks-, natur- og friluftsføremål og eksisterande spreidd busetnad (LNF-SBE).

Tiltaket er i strid med arealføremålet og det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8.

Plankart og ortofoto



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

«I forbindelse med bygging av garasje på eiendom gnr./bnr. 443/47, søkes det om dispensasjon fra arealføremål (LNF) og byggeforbud i strandsonen.

Bygget det søkes om er en garasje på 8x6 meter (48 m²).

Oversiktsbilde.



Garasjen skal bygges på tomt, gnr/bnr 443/47 teig 2.

Løyve til fradeling av arealet ble gjort med hensikt i å bygge en garasje i tillegg til parkeringsplass. Ref. sak 20/7581.

(Utsnitt fra søknadsskjema ved deling av eiendom.)

4. Opprette matrikkeleining skal nyttast til:	
<input type="checkbox"/> Sjølvstendig eigedom	<input checked="" type="checkbox"/> Tilleggsareal til Gnr / Bnr : 43/47
<input type="checkbox"/> Bustadhus	<input type="checkbox"/> Landbruk/fiske
<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Naust
<input type="checkbox"/> Industri/bergverk	<input checked="" type="checkbox"/> Garasje / uthus
<input type="checkbox"/> Varehandel/bank/hotell/restaurant	<input type="checkbox"/> Offentleg veg / kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg
<input type="checkbox"/> Offentleg verksemd	<input type="checkbox"/> Anna:

11. Spesifikasjon av parsellar det er søkt om		Ved fleire parsellar: Før på eiga liste.	
Parsellnr:	Areal m ²	Parsellen skal nyttast til:	Evt namn og adresse på kjøpar / festar:
1	120	Garasje/parkering	Solfrid Wallem Hetlevikåsen 20 5174 Loddefjord

Tomten er i enden av en privat vei og ikke nyttet til friluftsliv. Allmenn ferdsel er dermed ikke tilsidesatt.

Arealet ligger i allerede bebygget område med hytter og naust med eksisterende infrastruktur og vil ikke føre til økt privatisering eller aktivitet i området.

Bygningen vil ikke ha noen innvirkning på landbruksområdet, og viktige landbruk-, natur og fritidsinteresser blir ikke tilsidesatt. Tilkomst til slåttemark vil ikke bli berørt.

Veien ligger mellom garasjen og sjø, det vil dermed ikke hindre tilkomst til strandsonen. I tillegg vil bygningen ikke være eksponert fra sjø da det allerede er eksisterende bebyggelse mellom garasjen og strandsonen.

Garasjen vil bedre ryddigheten av uteområdet. Diverse utstyr som teiner, kajaker og båthenger etc., som i dag blir oppbevart ute, vil bli lagret innomhus.

Ellers vil en gjøre oppmerksom på at det i de siste årene er innvilget dispensasjon for nybygg og rehabilitering av naust i samme område.

Håper med dette at dispensasjon kan innvilges.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og Alver kommune si landbruksavdeling.

Alver kommune si landbruksavdeling har gitt uttale i skriv datert 27.11.2020. Dei skriv:

«Saka gjeldt oppføring av garasje på nyleg frådelt tilleggsareal. Landbruksavdelinga har ingen merknader til saka. Den vil ikkje koma i konflikt med landbruk- eller naturinteresser slik me ser det.»

Statsforvaltaren i Vestland har gitt uttale i skriv datert 09.12.2020. Statsforvaltaren skriv:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Garasjen skal plasserast på nyleg frådelt tilleggsareal. Slik vi oppfattar vedtaket om frådelling vart det her vurdert frådelling til parkering og ikkje frådelling for garasje. Fylkesmannen si vurdering er difor at kommunen ikkje kan leggje vesentleg vekt på at arealet nyleg vart frådelt som tilleggsareal.

Kommunen må særleg vurderer om den omsøkte garasjen vil påverke landskapet eller auke privatiseringa av området.

Vi kan i utgangspunktet ikkje sjå at det eit stort behov for garasje for fritidsbustader, verken generelt eller i denne saka. Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre nokon særlege grunner i denne saka, som gjer at den skil seg ifrå andre liknande sakar. Vi er difor uroa for at ei dispensasjon i denne sake kan føre til uheldige presedensverknader i liknande saker i kommunen.

Fylkesmannen ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.09.2020.

Tilkomst, avkøyrsløysing og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Tiltaket medfører ikkje auka eller endra bruk av eigedomen. Vi legg til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløysing.

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 sækjar 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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Omsyn bak LNF-formålet er å sikra område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikra at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikra dei interessene som fell inn under formåla.

I dette område opnar kommunedelplanen for Radøy for at det kan etablerast mindre tiltak knytt til eksisterande bustadar som ikkje er i strid med byggjegransar, omsynssoner, og andre forhold som gjer seg gjeldande. Tiltak knytt til etablert fritidsbusetnad vil vera i strid med planen.

Administrasjonen vurderer at tiltaket isolert sett ikkje vil setja omsynet til landbruket vesentleg til side, og viser her til landbruksavdelinga si vurdering. Tiltaket vil ikkje koma i konflikt med landbruksdrifta og dei interessene som er knytt til det. I dette til felle er det interessene knytt til natur og friluftsliv som vil gjera seg gjeldande. Desse interessene er i stor grad samanfallande med dei omsyna som er knytt til strandsonevernet i plan- og bygningslova § 1-8.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til denne. Det kan til dømes vere friluftsliv, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Vurderinga av interessene knytt til strandsonevernet vert ei anna ved oppføring av garasje enn ved frådelling av eit parkeringsareal. Her kan særleg nemnast verknadar på landskapet ved etablering av ny bygningsmasse, fortetting av området og fare for auka privatisering ved oppføring av nye bygningar. Det er også lagt vekt på at garasje ikkje er eit nødvendig bygg knytt til fritidsbustadar og at eit positivt vedtak i denne saka kan gje presedens for andre saker og på den måten undergrava planen og medføra ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak både LNF-føremålet og strandsonevernet vert sett vesentleg til side ved etablering av garasje slik det er søkt om. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av garasje er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppføring av garasje avslått.

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 pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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 klagt 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/15939

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Solfrid Wallem

Hetlevikåsen 20 5173

LODDEFJORD