



Reknes Byggjevarer LI
Masfjordvegen 187
5986 HOSTELAND

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/19098 - 21/26096

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

Dato:
20.04.2021

Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad med dispensasjon - gbnr 123/15 Risa

Administrativt vedtak: Saknr: 485/21
Tiltakshavar: Eli-Karin Schaug-Pettersen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, byggjeforbodet i strandsona og frå planføremål LNFR-område for oppføring av hovudombygging, tilbygg og påbygg til fritidsbustad på gbnr 123/15 på Risa.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for hovudombygging, oppføring av tilbygg og påbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 81,6 m² og bygd areal (BYA) på ca. 41 m² til eksisterande hytte på gbnr 123/15 på Risa. Total ny bruksareal skal vere ca. 118,6 m² og total bygd areal skal vere ca. 71,6 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå forbod mot bygging i strandsona og frå planføremål LNFR-område.

Det vert elles vist til søknad, mottatt 14.12.20, og supplerande dokumentasjon, mottatt 08.02.21, 19.03.21 og 06.04.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 08.02.21, 19.03.21 og 06.04.21. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er avsett til LNFR-område (Landbruks-, natur og friluftsområde).

Tiltaket vil vera i strid med det byggjeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8 og i strid med LNFR-føremål.

Situasjonsplan



Plankart



Dispensasjon

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå forbod mot bygging i avsett strandsona og frå LNFR-føremål.

Søklar kjem med følgjande grunngjeving:

I forbindelse med plan om søknad om påbygg på eksisterende hytte –ønsker vi å få avklaring på dispensasjoner før innsending av byggesøknad.

Vi søker derfor om dispensasjon fra punkt 4.7 i kommuneplanen i forhold til at tomten ligger merket som LNF, og fra det generelle byggeforbudet i strandsonen, jf. PBL § 1-8 -- jamført PBL § 19-2.

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår framgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Eksisterende hytte er liten og lite praktisk i forhold til dagens krav og behov. Hytten har også et veldig uheldig og stort varmetap (U-verdi). Tiltakshaver ønsker å bygge på hytten både for å få bedre plass, samt gi hytten et estetisk finere utseende. Påbygget vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende bygningsmasse slik at tilgang for allmenheten blir ikke endret fra dagens situasjon. Vi ser at fordelene vil helt klart være større enn ulempene i forhold til å gi dispensasjon. Det ligger bygningsmasse her allerede, og det vil bli et mye finere estetisk inntrykk for omgivelsene når hytten får en slik oppgradering som vi kan vise til her.

Når hytten nå bygges ut og forbedres vil hytten bli aktivt brukt. Den vil få en u-verdi etter dagens krav, bli visuelt flott –slik at samlet vurdert mener vi tiltaket vil komme nærmiljøet til gode.

Tomten vil få en total utnyttelsesgrad på 7,95 % BYA som er godt innenfor krav som er satt i kommuneplan. Hytten vil ha ett totalt BRA på 118,6 m², som ligger godt under max krav for BRA i kommuneplanen (120 m²). Bygget ligger ca. 34 meter fra sjø, og kommer (som nevnt) tidligere ikke nærmere sjø enn dagens situasjon.

Det står i den reviderte retningslinjen for strandsonen med høringsfrist 01.10.2020 følgende:

I deler av strandsonen med lite utbyggingspress og mye tilgjengelig strandsone, kan det i større grad godkjennes ny utbygging enn i områder som har lite tilgjengelig areal og stort utbyggingspress. Tiltak i 100-metersbeltet må alltid vurderes mot hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I denne saken er allerede hytte oppført og ansvarlig søker vurderer det derfor det slik at det ikke vil bli noen endring med hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser om man tillater tilbygg/påbygg på hytten. I og med at det kun er snakk om tilbygg/påbygg, vil ikke tiltaket skape presedens i området.

Det står pr i dag ett uthus m/utede på ca. 5-6 m² på tomten, dette vil ikke være behov for etter renovering og påbygg på hytten –og vil derfor bli revet når tilbygg/påbygg er ferdig oppført.

Ansvarlig søker anser at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken helt klart er større enn ulempene.

Vi ber derfor kommunen om å innvilge dispensasjon i forhold til avstandskrav mot sjø og i forhold til at tomten ligger som LNF i kommuneplanen.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring. Det kom uttale frå Statsforvaltaren i Vestlandet, datert 25.02.21:

Statsforvaltaren si vurdering

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. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Vi viser også til at tidlegare Lindås kommune ligg i sone 2 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det mye til for å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet. I områder med høgt byggepress er faren for ein bit for bit nedbygging av strandsona og ei tilsidesetting av kommunedelplanen som styringsverktøy større enn i områder med lite press på areala.

Det ligg i dag ei mindre hytte på eigedomen. Det er opplyst i søknaden at bygget ligg 34 meter frå sjøen. På våre målingar på kart, ligg den mellom 22 -25 meter frå sjøen. Sjølv om det ligg ei hytte her i dag, opplever vi området rundt som relativt lite privatisert og at det har intakte strandsoneverdiar med omsyn til landskap og friluftsliv. Det er i dag mogleg å følgje stien søraust for hytta ned til nausta og bevege seg i strandsona her. Strandsona rundt pollen verkar å ha gode kvalitetar. Auka utbygging og privatisering av området vil vere negativt. Kommunen må vurdere dette i vidare sakshandsaming. Statsforvaltaren vil vere særleg negativt til auka privatisering av stien og om oppgradering av hytta vil føre med seg ei opparbeiding av ei større privat sone i området mot sjøen. Det kan også kome eit press om køyreveg ned til hytta.

Tilbygget vil føre til eit vesentleg større bygg i LNF-område og i strandsona. Kommunen må gjere ei vurdering av landskapsverknad av dette. Det vert viste til retningsline til LNF-formål i kommunedelplanen, der ein opnar for dispensasjon for mindre tiltak. Slik vi forstår saka er det vurdert at det nye tiltak held seg innafør desse rammene, om naustet ikkje vert rekna med. Vi vil minne om at dette området er i strandsona, i tillegg til LNF-formål i kommunedelplanen.

Vi minner elles om at det må gjerast ei vurdering av verknad på naturmangfald jf. naturmangfaldlova §§ 7-12.

Statsforvaltaren ber om å få saka til klagevurdering.

Det kom uttale frå Vestland fylkeskommune, datert 26.02.21:

Vi har i vedtak av 26.03.2020 gitt løyve til opparbeiding av ny avkøyrsla til eigedomen. Vi har ikkje mottatt melding om at avkøyrsla er ferdig opparbeid. Dersom kommunen gjev løyve til tiltaket ber vi om at det vert stilt krav om at avkøyrsla skal vere ferdig bygd og godkjent av Vestland fylkeskommune for det vert gjeve løyve til igangsetjing av nye tiltak på eigedomen. Dette fordi eigedomen ikkje har tilfredsstillande avkøyrslforhold i dag.

Tilbygget er søkt plassert om lag 36 meter frå vegmidte til fylkesvegen. Byggjegrænse langs veg er regulert gjennom føresegn 1.4 jf. Kommunedelplan for Lindåsane, Lygra og Lurefjorden. Den regulerte byggjegrænse er 15 meter frå vegmidte. Vi har ikkje merknad til plassering av tilbygget med bakgrunn i byggjegrænse langs veg.

Vestland fylkeskommune som samferdslemynde har ut over dette ikkje vesentlege merknader til søknad om tilbygg på gnr. 123 bnr. 15 i Alver kommune.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak.

Det kom uttale frå Landbruksavdelinga i Alver kommune, datert 25.02.21:

Dette er ein eksisterande bebygd fritidstomt og det trengs difor ikkje handsaming etter jordlova. Det er ikkje registrert noko jordbruksareal i nærleiken av tomten og både tomten og arealet rundt er definert som anna markslag i gardskart. Det planlagte påbygget vil ikkje ha negative konsekvensar for landbruksareala.

Det er gjort søk i naturbasden og det er ikkje registrert verdfulle naturtypar i området.

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 08.02.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca.8,8 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggjegrænse mot sjøen avsett i plan. Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av tiltaket. Tiltaket medfører lite terrengingrep.

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.

Kommune har ikkje merknader til utforming av tiltaket.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Eksisterende hytte er liten og lite praktisk i forhold til dagens krav og behov. Hytten har også et veldig uheldig og stort varmetap (U-verdi). Tiltakshaver ønsker å bygge på hytten både for å få bedre plass, samt gi hytten et estetisk finere utseende. Påbygget vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende bygningsmasse slik at tilgang for allmenheten blir ikke endret fra dagens situasjon. Vi ser at fordelene vil helt klart være større enn ulempene i forhold til å gi dispensasjon. Det ligger bygningsmasse her allerede, og det vil bli et mye finere estetisk inntrykk for omgivelsene når hytten får en slik oppgradering som vi kan vise til her.

Det er ingen endring på mønehøyde i forhold til eksisterende. Se snitt eksisterende og nytt. Tegninger viser eksisterende hytte samt hvor påbygget blir. Mønehøyde og takvinkel blir uendret, men det blir endringer på tak i form ark m/terrasse, takvinduer og fjerning av tak-knekk.

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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2), det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan 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, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsøkte tiltak gjeld hovudombygging, oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterandefritidsbustad.

Omsynet bak byggjegransa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsyna bak LNFR-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 4.1 i føresegnene til kommunedelplanen.

Eigedom gbnr. 123/15 er ein eigedom bygd med fritidsbustad som vart frådelt frå gbnr 123/9 i 1951. Arealet er avsett til LNF-føremål.

Søkjjar har i si grunngjeving komme med følgjande fordelar for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og frå byggjegrænse mot sjøen:

Eksisterende hytte er liten og lite praktisk i forhold til dagens krav og behov. Hytten har også et veldig uheldig og stort varmetap (U-verdi). Tiltakshaver ønsker å bygge på hytten både for å få bedre plass, samt gi hytten et estetisk finere utseende. Påbygget vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende bygningsmasse slik at tilgang for allmenheten blir ikke endret fra dagens situasjon. Vi ser at fordelene vil helt klart være større enn ulempene i forhold til å gi dispensasjon. Det ligger bygningsmasse her allerede, og det vil bli et mye finere estetisk inntrykk for omgivelsene når hytten får en slik oppgradering som vi kan vise til her.

Fylkesmannen skrivar følgjande i uttalen:

Det ligg i dag ei mindre hytte på eigedomen. Det er opplyst i søknaden at bygget ligg 34 meter frå sjøen. På våre målingar på kart, ligg den mellom 22 -25 meter frå sjøen. Sjølv om det ligg ei hytte her i dag, opplever vi området rundt som relativt lite privatisert og at det har intakte strandsoneverdiar med omsyn til landskap og friluftsliv. Det er i dag mogleg å følgje stien søraust for hytta ned til nausta og bevege seg i strandsona her. Strandsona rundt pollen verkar å ha gode kvalitetar. Auka utbygging og privatisering av området vil vere negativt. Kommunen må vurdere dette i vidare sakshandsaming. Statsforvaltaren vil vere særleg negativt til auka privatisering av stien og om oppgradering av hytta vil føre med seg ei opparbeiding av ei større privat sone i området mot sjøen. Det kan også kome eit press om køyreveg ned til hytta.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side som følgje av omsøkt tiltak. Vi viser til positiv uttale frå landbruksavdelinga av 25.02.21. Bygging på eksisterande bygd fritidseigedomen medfører ikkje oppstykking av landbruket og legg ikkje beslag på areal nytta til landbruksføremål.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak byggjeforbod i strandsona ikkje vert vesentleg sett til side.

Sjølv om hytte ligg 25 meter frå sjøen, kjem ikkje tilbygget nærare sjøen i dette tilfelle. Hytte skal utvidast innafor rammene til storleik satt i kommunedelplan og aukar ikkje privatisering av strandsonen. Det vert fortsett mogleg å nytte stien til strand og naustet. For å kunne gje dispensasjon må også fordelane ved tiltaket vera klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at det i kommunedelplanen pkt.4.7 er tillate med mindre tiltak til eksisterande

fritidseigedommar når samla utbygging er innafør fastsett grensene i føresegna og tiltaket er ikkje til vesentleg ulempa for omsyna bak LNF-føremålet. Tiltaket er i samsvar med fastsett grenser i planen. I tillegg har administrasjonen lagt vekt på at tiltaket vil sikra ei betre kvalitet av opphald på eigedomen og får betre avløpsløyising. Fordelane ved å gje dispensasjon er vurdert å vera større enn ulempene.

Etablering av det omsøkte tiltaket vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på strandsone og LNF-området. Oppføring av tilbygg, påbygg på hytte er vurdert til å vera eit mindre tiltak og er plassert i direkte tilknytning til eksisterande bebyggelse på eigedomen. Tiltaket vil ikkje medføra auka privatisering eller nedbygging av viktig strandsone når tilbygget skal forlenge eksisterande bygningskropp langs sjøen. Det omsøkte tiltak vil ikkje medføra endra bruk arealet. Tiltaket skal byggjast ut slik at det gjev minst mogleg inngrep i terrenget.

Etter ei konkret og samla vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert godkjend.

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.

Vidare saksgang

Dispensasjonsvedtaket vert å senda Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering i samsvar med gjeldande sakshandsamingsreglar. Vi gjer merksam på at dersom det kjem klage på eit vedtak er ikkje saka endeleg avgjort før klagen er handsama av Statsforvaltaren.

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 byggteknisk 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 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.: 20/19098

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Lise Schaug-Pettersen Schulz Fæsteråsen 375 5184

OLSVIK

Mottakarar:

Mottakarar:
Reknes Byggjevarer LI

Masfjordvegen 5986
187

HOSTELAND