



Mestergruppen Arkitekter AS
Postboks 1043
8001 BODØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3708 - 21/60113

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

Dato:
17.09.2021

Dispensasjon og løyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 89/21 Haugsmyr

Administrativt vedtak: Saknr: 946/21
Tiltakshavar: Torunn Keilegavlen Friis
Ansvarleg søkjar: Mestergruppen Arkitekter AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 11-6, for oppføring av fritidsbustad på gbnr 89/21.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av fritidsbustad på gbnr 89/21 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.01.2021, jf. 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 i samsvar med løyve til tilknytting datert 08.07.2021.
4. Tiltaket skal knytast til eksisterande privat avløpsanlegg.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkøyrsløse skal skje i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 08.07.2021.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. 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 oppføring av fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 53 m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vera ca. 65 m². Bygget har ein etasje og hems. Utnyttingsgrad er opplyst til 7,7 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå det generelle kravet om utarbeiding av reguleringsplan i kommunedelplanen si føresegn 1.1.

Det vert elles vist til søknad mottatt 23.04.2021, og supplerande dokumentasjon mottatt 28.06.2021.

Historikk

Det er tidlegare godkjend oppført fritidsbustad på eigedomen (2009), men tiltaket vart ikkje realisert.

Det er godkjend og etablert veg fram til eigedomen i sak 01/1020.

Eigedomen er sikra vassforsyning og avløpsløyving ved tilkopling til offentleg vassverk og felles privat minireinseanlegg. Det ligg føre utsløppsløyve og reinseanlegget er godkjend etablert og i bruk, jf. arkivsak 09/777. Det er etablert felles privat leidningsnett fram til eigedomen for tilkopling til kommunalt vassverk og privat avløpsanlegg.

Situasjonsplan og teikningar



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som byggeområde for fritidsbustadar. Tiltaket er plassert innanfor byggegrensa mot sjø.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå det generelle kravet om utarbeiding av reguleringsplan i kommunedelplanen si føresegn 1.1.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Da område er satt av til fritidsbebyggelse og det er bygget andre boliger, uten reguleringsplan i dette området, ser vi det som urimelig at tiltakshaver skal måtte regulere området for å oppføre fritidsbolig på sin eiendom.

Tiltaket er iht 2.13 i kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbolig. Vi kan ikke se at dette tiltaket strider mot evt. fremtidig regulering av området. Det er også åpnet for mindre tiltak på eksisterende fritidseiendommer innenfor disse fastsette grensene. Tomten er i tillegg under 1,5 dekar.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og Alver kommune si avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp forvaltning.

Avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp skriv i uttale datert 16.07.2021 følgjande:

«Anlegg for vatn og avløp, er tidlegare innsendt av Lindås VVS, dette var ikkje korrekt, og i forbindelse med denne saka, har Lindås VVS sendt inn ferdigmelding for arbeidet. I denne ferdigmelding er beliggenhet av vatn og avløp, svært ulik det som er sendt inn tidligere. Har sendt vedtak til Lindås VVS. Og avventer endeleg behandling av ferdigmelding, til det er sendt inn sosi fil for vatn og avløpsnett, kopi av vedtak er sendt eigar Kaare Gaulen .)»

Vestland fylkeskommune har i brev datert 26.08.2021 gitt følgjande uttale:

«Arkeolog frå Vestland fylkeskommune gjennomførte synfaring i det gjeldande arealet 25.08.2021.

Det vart ikkje påvist synlege automatsk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal eller regional verdi under synfaringa. Det er ikkje trong for ytterlegare arkeologiske registreringar. Vi ber likevel om at det vert teke omsyn til kulturlandskapstrekk som eldre vegfar.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert.

Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 89/6 og 89/32 datert 04.04.2021:

«I henhold til Plan og Bygningsloven (§ 1-8) er det byggeforbud innenfor 100 metersbeltet i strandsonen. Dette bygget vil ligge kun 50 meter, eller i underkant av det fra strand. Her er det også en badeplass. I tillegg gjelder "Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde i Alver og Austrheim kommuner, Vestland fylke.

Jeg protesterer derfor på at det blir gitt byggetillatelse her.»

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknaden og skriv følgjande:

«Omsøkt tiltak ligger innanfor regulert byggegrense mot sjø. Kan derfor ikke se at merknaden er relevant da det ligger nøyaktig planarbeid bak å definere byggegrense i plan. Det er også gitt utslippstillatelse for omsøkt eiendom og det er etablert atkomst til tomten. Vi kan ikke se det skal være noen moment som taler for å ikke godta fritidsbolig på eiendommen.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.01.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 4,7 meter.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 13,75 moh og planeringshøgde på kote + 13,3 moh.

Mønehøgda er oppgitt til 5,39 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløpsanlegg.

Det er gitt løyve til tilknytning til kommunalt vassverk 08.07.2021.

Det er gitt utsleppsløyve og byggeløyve til felles avløpsanlegg i sak 09/777. Anlegget er bygd og tatt i bruk. Felles private stikkleidningar for vatn og avløp er ført fram til eigedomen.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Det er gitt utvida bruk av eksisterande avkøyrse i vedtak datert 08.07.2021.

Det er gitt løyve til etablering av felles veg til fleire eigedomar i området i arkivsak 01/1020. Vegen er opparbeidd fram til eigedomsgrensa. Det er opplyst at eigedomen har tinglyst vegrett.

Terrenghandsaming

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 skjønner 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

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, omsyna i loven sin

føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsbestemmelse, eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstade, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilråra 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.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng samt å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil, gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevningar både for større område og for den enkelte tomt.

Det er kommunen si vurdering at etablering av fritidsbustad slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak plankravet vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt vekt på at tiltaket er i samsvar med arealføremålet og planen sine føresegner for fritidsbustadar, at området i stor grad er utbygd, og at tiltaket ikkje kjem i konflikt med byggegrensa langs sjø slik den går fram av plankartet. Det er også lagt vekt på at den omsøkte fritidsbustaden har ein moderat storleik og ei tradisjonell utforming i tråd med området sin karakter, og at veg, vatn og avløp er sikra gjennom godkjende og opparbeidde anlegg.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at tiltaket er i samsvar med arealføremålet og kommunedelplanen sine føresegner for fritidsbustadar, og nødvendig infrastruktur er godkjend og opparbeidd. Å utarbeida ein reguleringsplan er eit omfattande og kostbart arbeid. Kommunen kan ikkje sjå at ein dispensasjon frå plankravet vil gje særlege ulemper i forhold til ei framtidig regulering. Dei forhold som ein reguleringsplan skal ivareta vil i denne saka i stor grad vera ivaretatt. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilråra for å gje dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan er oppfylt.

Nabomerknad

Eigar av gbnr 89/6 og 89/32 proterseter på at det vert gitt byggeløyve. Nabo skriv at tiltaket vil koma i konflikt med det generelle byggeforbodet i strandsona slik det går fram av plan- og bygningslova § 1-8, då avstand til strand, der det også ligg ein badeplass, er kun 50 meter. Han viser elles til at den marine verneplanen for Lindåsosane gjeld for området.

Av plankartet går det fram at byggegrensa mot sjø går i eigedomsgrensa. Byggegrensa vil i dette tilfellet gjelda framfor det generelle byggeforbodet i plan- og bygningslova. Tiltaket er i samsvar med plan når det gjeld dette forhold.

Den marine verneplanen for Lindåsosane får verknad for tiltak som ligg plassert 2 meter under sjøkartnull. Det omsøkte tiltaket medfører ingen nye tiltak i sjø, og vil ikkje koma i konflikt med verneplanen. Merknad frå nabo vert ikkje tatt til følgje.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Veg, vatn og avløp

Eigedomen skal knytast til godkjende og etablerte anlegg for veg, vatn og avløp. Det er gitt utvida bruk til avkørsle frå kommunal veg og tilknytingsløyve til kommunalt vassverk. Det vert vurdert at etablerte anlegg for veg, vatn og avløp er i samsvar med dei krav som gjeld i dag. Parkeringsareal må utformast slik at ein kan snu på eigen grunn.

Eventuelle endringar i etablerte anlegg for vatn og avløp kan krevja søknad om endring, jf. merknad frå samferdsel, veg, vatn og avløp.

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.

Privatrettslege tilhøve

Vi legg til grunn av nødvendige privatrettslege forhold er sikra.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Av naturbasen går det fram at eigedomen ligg innanfor området som er omfatta av kulturmiljøet den indre farleia, medan sjøområdet ligg innanfor den marine verneplanen for Lindåsosane.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova eller dei omsyn den skal ivareta. Oppføring av fritidsbustad er i samsvar med planføremål og føresegner og vil ikkje medføra nye tiltak i sjø.

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.
- 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 § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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.: 21/3708

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bjarne Ingmar Træland	Trælandsvegen 294	5956	HUNDEVIN
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Torunn Keilegavlen Friis	Landmarksvegen 64	5440	MOSTERHAMN
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN

Mottakarar:

Mestergruppen Arkitekter AS	Postboks 1043	8001	BODØ
-----------------------------	---------------	------	------