



Arkitektkontoret Eik AS  
Bredsgården Bryggen  
5003 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/5261 - 21/66555

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

Dato:  
02.11.2021

## Dispensasjon og løyve til fasadeendring, riving av pipe og oppføring av ny - gbnr 428/51 og 428/52 Kvalheim Nedre

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1039/21  
**Tiltakshavar:** Bjørn Kåre Vågenes  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Radøy og plan- og bygningslova § 1-8 for fasadeendring og riving av eksisterande pipe og oppføring av ny.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1, jf. § 20-3, vert det gjeve løyve til fasadeendring på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan situasjonsplan datert 20.05.2021 og teikningar datert 19.05.2021, 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.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om fasadeendring, riving av eksisterande pipe og oppføring av ny med endra plassering, og mindre ombygging innvendig. Fasadeendringane er i fasade mot nord og vest. Riving av pipe er i fasade mot nord.

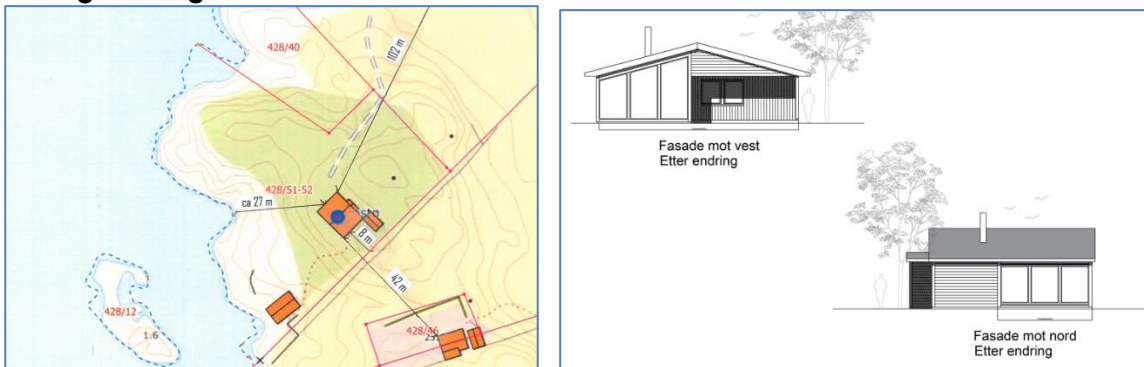
Bruksareal vert ikkje endra som følgje av tiltaket, bygd areal vert redusert med 0,4 m<sup>2</sup>. Bygd areal er oppgitt til 88,6 m<sup>2</sup> og bruksarealet til 81,9 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrada er oppgitt til 2 % BYA.

Det er søkt om løyve til tiltak utan ansvarsrett, jf. plan- og bygningslova § 20-4. Tiltaket er vurdert å krevja bruk av ansvarlege føretak og vert behandla etter reglane for tiltak etter pbl § 20-3.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 04.06.2021 og supplerande dokumentasjon journalført sist mottatt 01.11.2021.

### Kart og teikningar



### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 05.10.2021:

1. Ansvarsrettar for omsøkt arbeid.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 14.10.2021.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 02.11.2021. og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy, delrevisjon 2019, er avsett til LNF-føremål.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet. Riving og oppføring av pipe krev i tillegg dispensasjon frå det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. 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 20.05.2021 og teikningar datert 19.05.2021.

## **Veg, vatn og avløp**

Tiltaket medfører inga endring av eksisterande situasjon.

## **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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**

Tiltakshavar 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 lova sin føremålsparagraf eller nasjonale eller 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 føremålsparagraf, 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 til stades, 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 av om fordelane er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast 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.

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

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep for å ivareta dei interessene som er knytt til denne. Det kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal byggast ut og at den skal vera open for allmenta.

I denne saka er det særleg interessene knytt til strandsonevernet som gjer seg gjeldande. Det er administrasjonen si vurdering av verken omsynet bak LNF-føremålet eller det generelle byggjeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved det omsøkte tiltaket. Kommunen

har i grunngjevinga lagt særleg vekt på at tiltaket er lite, at det ikkje vil leggja beslag på areal ut over det eksisterande bygningskropp opptar og at bruken av bygget er uendra.

Tiltaket er etter kommunen si vurdering godt tilpassa eksisterande bygg og har tilfredsstillande estetiske kvalitetar. Avstand til sjø vil vera uendra.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at omsynet bak verken arealføremål eller strandsone vert vesentleg sett til side, at taket er lite og at det vil gje tiltakshavar ein meir tenleg fritidsbustad. Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil medføra særlege ulemper eller vil gje uheldig presedens for andre saker.

Vilkåra for å gje dispensasjon er 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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Ansvarsrettar går fram av gjennomføringsplan versjon som er datert 01.11.2021.

### **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 Statsforvaltaren.

Kommunen finn ikkje 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.
- 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 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 offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.

**Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

**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.

**Ferdigstilling**

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/5261

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

D1 kart  
E 1 plan og snitt etter endring  
E 2 fasader etter endring

**Kopi til:**

Bjørn Kåre Vågenes

Seiersbjerget 8

5022

BERGEN

**Mottakarar:**

Arkitektkontoret Eik AS

Bredsgården  
Bryggen

5003

BERGEN