



Svein Villum Willumsen
Hundvinsvegen 160
5956 HUNDVIN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4967 - 22/1143

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
06.01.2022

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 56/108 Hundvin

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 019/22

Tiltakshavar:

Svein Villum Willumsen

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås for byggegrense mot sjø for oppføring av tilbygg. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.10.2021 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.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den grad det er naudsynt for gjennomføring av tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås.

Det vert elles vist til søknad motteken 227.05.2021 og supplert 29.07.2021 og 18.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 17.08.2021:

1. Eigedommen er avsett til LNF-spreidd bustad og ligg innanfor 100-meters beltet frå sjø og det er naudsynt med søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8. Som det går fram av kartgrunnlag under, er det byggegrense mot gbnr 56/48 (markert med raud ring) – men ikkje mot 56/108. Vi minner om at dispensasjon frå pbl § 1-8 må nabovarslas.
2. Situasjonkartet som fylgjer søknaden er ikkje målsett. Situasjonkartet kan med fordel syne mål på tiltak, avstand til nabogrense, veg, leidningar osv.
3. Det er noko uklårt frå innsendt teikningsmateriale om kva som er nytt og gammalt. Det kan med fordel markerast tydlegare i teikningane kva som er eksisterande bygg og kva som er tilbygg. Slik kommunen tolkar søknaden er det er søkt om eit tiltak på totalt 6 m² og at utvidinga er om lag 2 meter.
4. I søknaden fylgjer erklæring om ansvarsrett for SØK og UTF. Det fylgjer ikkje med erklæring om ansvarsrett for PRO eller gjennomføringsplan. Vi ber om at dette blir supplert med søknaden.
5. Det kan sjåast ut som tiltaket er plassert nærmare enn 4 meter frå VA-anlegg. Kommunen legg til grunn at dette er privat VA-anlegg og ber om ei stadfesting på dette. Om leidningsnett er kommunalt, gjere vi merksam på at det er naudsynt med dispensasjon for plassering nærmare enn 4 meter jf. punkt 3.4 i standard abonnementsvilkår.
6. Det er noko uklårt frå teikningane om tiltaket er eit påbygg eller tilbygg med feste i bakken. Gjeldande eigedom ligg om lag 2 – 2,4 moh basert på data frå www.hoydedata.no. I gjeldande kommuneplan kjem det fram fylgjande under punkt 2.6.3;

2.6.3. OMSYN TIL HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO

Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand i sjø og vassdrag.

Bygning som ikkje er sikra mot flo skal som hovudregel plasserast 2,5 meter over 0-vasstand. Bygning som ikkje er sikra mot flaum skal som hovudregel plasserast minimum 2 meter over høgaste kjente vasstand for nærliggjande vassdrag. For vassdrag som tidlegare har vore råka av flaum skal flaumnivået leggjast til grunn som høgaste kjente vasstand.

Ved lågare plassering skal det dokumenterast gjennom springflo- og flaumanalysar at plasseringa er forsvarleg i samsvar med gjeldande prognosar for framtidig havnivåstigning.² Analysen skal også vurdere risiko for skred/masseforflytning/utgraving av grunn som følgje av springflo eller flaum.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 18.10.2021.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Sakshandsamingfrist er forlenga med 4 veker for den tid sak har vore sendt på uttale, jf. pbl.§19-1 jf. SAK10 §7-4. Fristen er 07.02.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF spreidd bustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiendommen med gnr56 – bnr108 ble utskilt fra eiendom gnr56 – bnr 33 i sak 133/97,

journalnr 2059/97 og byggesak godkjent i sak 215/97.

Eiendommen ligger i LNF område, men er iflg jordbruksjefen på søknadstidspunkt ikke lenger å se på som landbruk.

I vedtak pkt 5 er det beskrevet unntak fra forbudet i pbl § 17-2 1 ledd som omhandlet deling og bygging innenfor 100m-beltet ved sjøen.

Vår søknad nå gjelder tilbygg i front av hus 9m², 3 x 3 meter. Avstand til sjølinjen fra front av tilbygg vil bli redusert med 3 m. På grunn av nivåforskjell mellom hus/eiendom og sjø vil det ikke være synlig fra sjølinjen, og vi kan ikke se at det ellers vil ha konsekvenser for omgivelsene.

Tilbygget har ingen miljøkonsekvenser.

Uttale frå anna styresmakt

Tiltak vart sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune 25.10.2021. Det er ikkje kome inn uttale frå desse. Administrasjonen legg til grunn at det ikkje ligg føre merknadar mot tiltak.

Vedtaket blir sendt på klagevurdering til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.10.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 8 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 31 meter.

Det er søkt om tilbygg i tråd med eksisterande høgde på bustad.

Vatn og avløp (VA)

Tiltak medfører ingen endring for vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

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).

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 ulemperne, 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.

Omsyn bak byggeforbod i strandsona er etter pbl.§ 1-8 knytt til blant anna vern av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit mindre tilbygg på ein eksisterande bustad. Eksisterande bustad er plassert med ein avstand på om lag 60 meter frå sjø. Bustad er vidare avskoren frå sjøen av kommunal veg som går mellom bustad og sjø. Desse forhold taler for at tiltak ikkje vil

føre til auka privatisering av strandsona. Administrasjonen legg til grunn at det konkrete tiltak ikkje vil ha negative følgjer for omsyn bak pbl.§1-8 og føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås 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 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 Statsforvaltaren. 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 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 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.

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.

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, referer til saknr.: 21/4967

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Tegninger

Mottakarar:

Svein Villum Willumsen

Hundvinsvegen 5956
160

HUNDEVIN