



Tungesvik Arkitektur
Fabrikkgaten 26
5059 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/8083 - 22/2568

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

Dato:
11.01.2022

Rammeløyve til riving av hytte, oppføring av ny bustad, garasje, murar og veg med dispensasjon - gbnr 195/36 Leiknes

Administrativt vedtak: Saknr: 035/22
Tiltakshavar: Maria Fosse Romarheim
Ansvarleg søkjar: Tungesvik Arkitektur
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av ny bustad, garasje, vegtilkomst og dispensasjon frå byggjegrense mot sjøen for oppføring av delar av murar, framtidig slamavskiljar med private vass- og avløpsleidningar på gbnr 195/36 Leiknes. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for riving av hytte, oppføring av ny bustad, garasje, vegtilkomst med murar, framtidig slamavskiljar med vass og avløpsleidningar på gbnr 195/36 Leiknes på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.07.21, mottatt 20.09.21 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.
3. Tiltaket skal knytast til privat borehol og privat kloakkanlegg via slamavskiljar til felles privat leidning i sjøen i samsvar med privat avtale.
4. Det skal innhentast utsleppsløyve i eigen sak før igangsetjingsløyve kan gjevast.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg. Veg og avkøyrsløye skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta Vestland fylkeskommune datert 03.12.20.

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

- 1. Ferdig godkjent veg og avkøyrsløse av Vestland fylkeskommune.**
- 2. Ferdigstilling av utsleppsanlegg.**
- 3. Sluttrapport for avfallsplan med kvittering for innlevert avfall skal vedleggjast.**
- 4. Faktisk plassering av tiltaket både bustad, garasje, utsleppsanlegg 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. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eldre hytte og oppføring av ny bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 290,6 m² inklusiv overbygg og garasje/bod med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 76,3m² med samla bruksareal BRA på ca. 366,9 m² og samla bygd areal (BYA) ca. 231,4 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 10 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløse, interne vegar og parkering, utsleppsanlegg, tilkopling til privat borehol. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav og frå byggjegrense mot sjøen for oppføring av murar og utsleppsanlegg, VA-leidningar.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.09.21 og supplert 02.01.22 og 10.01.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 02.12.21.

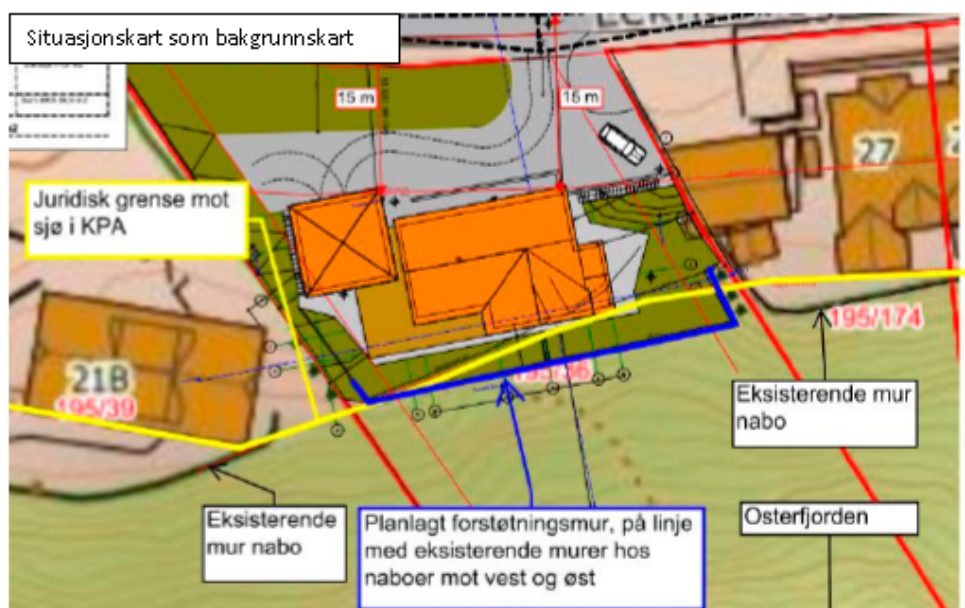
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 02.01.22 og 10.01.22. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås er definert som bustadforemål.

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

Delar av tiltaket – mur, vass- og avløpsleidningar med utsleppsanlegg- kjem i konflikt med avsett byggjegrense mot sjøen i KDP Lindås, markert med gul lina nedanfor:



Figur 6 - Utklipp som viser juridisk byggegrense mot sjø (gul linje) og planlagt forstøtningsmur (blå linje). Omsøkt tiltak viser at bolig er plassert i flukt med juridisk grense, og forstøtningsmur skyves et par meter forbi juridisk grense, i flukt med eksisterende murer hos naboer mot vest og øst.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav og frå byggegrense mot sjøen avsett i planen for etablering av mur mot sjøen, plassering av vass- og avløpsleidningar, utsleppsanlegg. Det er søkt også om dispensasjon frå støysone. Administrasjonen vurderer at tiltaket krev ingen dispensasjon frå støysone då bustad ligg utanfor støysona avsett i planen.

Dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg er innvilga av Vestland fylkeskommune i vedtaket av 08.12.21.

Det er søkt dispensasjon med nokon punkta i grunngeving nedanfor:

1.Søknad om dispensasjon fra plankrav

Det søkes med dette om dispensasjon fra krav om å utarbeide reguleringsplan, for å oppføre en enebolig med garasje i Leknesvegen 23. Eiendommen er en resttomt i et allerede utbygd område.

Bestemmelsen om at det skal utarbeides reguleringsplan finner man i pkt. 2.2 i «Kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2031» (heretter «KPA 2019-2031») vedtatt av kommunestyret i Lindås 15. oktober 2019.

Hensynet bak det generelle kravet om reguleringsplan i pkt 2.2 i KPA 2019-2031 handler om å sikre helhetlig og god planlegging og gjennomføring av tiltak, som skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, jf. pbl. § 11-1.

En planprosess er en demokratisk prosess som er et godt verktøy for planlegging der størrelse, kompleksitet, eller for eksempel teknisk infrastruktur gjør det nødvendig. Regionale myndigheter, statlige myndigheter, naboer og øvrige berørte parter blir varslet og får anledning til å komme med merknad til tiltaket.

Leknesvegen 23 er avsatt til bolig i KPA 2019-2031, og omsøkt tiltak er derfor i tråd med overordnet plan. Se figur 1.

Et krav om reguleringsplan vil medføre en omfattende saksbehandling og ressursbruk for et så lite tiltak som dette. Tiltaket har begrenset påvirkning på omgivelsene og samfunnet da det kun dreier seg om å utnytte eiendommen innenfor utnyttelsesgrad og formålet eiendommen er avsatt til i kommuneplanens arealdel, samt at det har stått en fritidsbolig på

eiendommen siden 1945, og tiltaket vil derfor være en begrenset utvidelse av etablert bruk og funksjon.

En dispensasjon fra plankravet vil ikke gi uheldige føringer for andre uregulerte områder, da tiltaket i dette konkrete tilfellet er utformet for å samsvare med den etablerte strøkskarakteren med spredt eneboligbebyggelse av tradisjonell karakter. Videre vil en dispensasjon gi mulighet til å få igangsatt et tiltak i tråd med overordnet plan uten urimelig lang saksbehandling og kostnad.

Kompleksiteten og størrelsen på tiltaket gjør det naturlig at det kan gis dispensasjon fra krav om reguleringsplan. Hensynet bak plankravet som beskrevet over vil bli ivaretatt gjennom den ordinære byggesaken sine krav om nabovarsel og mulighet for å gi merknader.

En dispensasjon fra plankravet i denne saken vil ikke få betydning for formålsbestemmelsene i pbl § 1.1, og det er ingen statlige eller regionale myndigheter som er som har uttalt seg negativt til dispensasjon fra plankravet.

Tiltakshaver kan ikke se at det er ulemper knyttet til å gi dispensasjon.

Det er med dette gitt begrunnelse jf. pbl §19-1 for at hensynet bak plankravet ikke settes vesentlig til side, jf. pbl §19-2, andre ledd, samt at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. pbl 19-2, andre ledd, andre setning.



Figur 1 – Figur viser at Leknesvegen 23 er avsatt til bolig i «Kommuneplan for Lindås 2019 – 2031»

4.Søknad om dispensasjon fra juridisk byggegrense mot sjø for forstøtningsmur og vannledning

4.1 Forstøtningsmur

Det søkes med dette om dispensasjon fra juridisk byggegrense mot sjø i KPA 2019-2031 og dermed også pbl. § 1-8, for etablering av forstøtningsmur og terrengjustering som vist i situasjonsplan og snitt.

Kjernen i saken handler om å flytte en forstøtningsmur fra 0 meter mot sør (i vest) til mellom 2 til 3 meter mot sør (i øst) for juridisk byggegrense mot sjø.

Behov for å flytte forstøtningsmur mot sør er et resultat av krav om å opprettholde 15 meter avstand fra bolig til fylkesvei mot nord. Se figur 4 og 5 senere i dokumentet.

Bestemmelsen om BYGGEGRENSE MOT SJØ OG VASSDRAG finner man i pkt 4.5.1 KPA 2019-2031. Det er gjennom kommuneplanen utarbeidet en dele- og byggegrense som erstatter det generelle byggeforbudet i strandsonen på 100 meter jf. pbl. § 1-8.

Hensynet bak det generelle forbudet mot å bygge i 100-metersbeltet jf. pbl § 1-8 er å ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dette handler blant annet om å unngå nedbygging av strandsoner og sikre allmenn tilgang til strandsoner gjennom å unngå tiltak som fører til privatisering av strandsoner mv.

Videre er formålet med den juridisk definerte byggegrensen i KPA 2019-2018 å gjøre en lokal vurdering av de faktiske naturforhold i strandsonen i kommunen. Lokal kompetanse kan da gjennom en planprosess gjøre konkrete vurderinger av hva som er en hensiktsmessig byggegrense i kommunen, som samtidig ivaretar nasjonale og regionale interesser.

Det er viktig å belyse årsaken til hvorfor den juridiske byggegrense mot sjø er definert slik som den er i KPA 2019-2031, og forstå hvilke prinsipper som er lagt til grunn for å sikre vern av strandsonen i dette konkrete området. Juridisk byggegrense mot sjø er utarbeidet gjennom kommuneplan på et tidspunkt etter at alle bygningene i Leknesvegen 21, 23 og 27 var oppført. Se figur 5 og 6 senere i dokumentet.

Verdien av å definere den juridiske byggegrensen mot sjø i KPA 2019-2031 i dette området var dermed å sikre at det ikke bygges nye tiltak med mindre avstand til sjø, enn de tiltakene som på tidspunktet allerede var oppført. Samtidig muliggjorde den juridiske byggegrensen mot sjø at området nord for byggegrensen kan vedlikeholdes og utvikles i tråd med overordnet plan.

I denne saken vil ikke hensynet bak den juridiske byggegrensen mot sjø bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon da den omsøkte forstøtningsmuren plasseres og utformes slik at den naturlig flukter med de to eksisterende murene mot hhv. vest og øst, og opprettholder dermed vern av strandsonen i et belte sør for den etablerte bebyggelsen med en avstand til Osterfjorden på ca. 25 til 30 meter. Ingen del av dette tiltaket, hverken mur eller bolig, vil komme nærmere Osterfjorden enn den eksisterende bebyggelsen allerede er dag.

Den videre drøftingen vil vise at fordelene er klart større en uløpene med å gi dispensasjon fra byggegrense mot sjø i dette tilfellet, og da særlig på grunn av at omsøkt plassering ivaretar intensjonen i kommuneplanen for vern av strandsonen i området.

Det vises for øvrig til nylig godkjent rammetillatelse i sammenlignbar byggesak i Leknesvegen 35 (gbnr 195/71). Eiendommen er lokalisert ca 50 meter mot øst, og er godkjent med bolig og forstøtningsmur nærmere sjø enn juridisk byggegrense, da dette var en naturlig måte å løse tomten på, samt opprettholde 15 meter avstand til fylkesvei.

Konkret er den juridiske byggegrensen i Leknesvegen 23 definert av plasseringen til eksisterende forstøtningsmur oppført i ca 1945. På naboeiendommer med strandsoner er det boliger oppført på 80- og 90-tallet som har definert plasseringen av juridisk byggegrense mot sjø.

Det poengteres at hos naboer mot øst og vest er det plassering av eksisterende bolig som danner juridisk grense, mens det i Leknesvegen 23 er eksisterende forstøtningsmur som er definerende. Både hos nabo mot øst og vest er forstøtningsmur plassert lenger sør mot fjord, enn juridisk byggegrense mot sjø.

Samlet sett danner i dag de definerende punktene i murene i Leknesvegen 21 og 27 en naturlig linje ift. avstand til Osterfjorden mot sør, som sikrer vern av strandsonen sør for de eksisterende bygningene.

Det er imidlertid den eksisterende forstøtningsmuren i Leknesvegen 23 som har en lengre avstand til Osterfjorden enn for eksempel mur hos nabo mot øst. Se figur 5 nedenfor.

Både med tanke på å danne en naturlig linje i terrenget, samt å skape et likhetsprinsipp i arealdisponeringen av de tilstøtende eiendommene, så er det være naturlig å hevde at forstøtningsmur i Leknesvegen 23 kan trekkes mot sør (i øst) tilsvarende for å komme i flukt med forstøtningsmurer hos tilstøtende eiendommer. Dette passer også fysisk godt med terrenget på stedet. Det er ikke ønskelig å gå ytterligere mot sør en omsøkt, da terrenget blir vesentlig lavere. Se figur 9 og 10 nedenfor.

En fordel med tiltaket er at plassering av ny mur bidrar til å ivareta regional myndighet sitt krav om 15 meter avstand til fylkesvei, og at planlagt utformingen er godt tilpasset eksisterende murer mot øst og vest. Boligen og muren er dermed plassert så langt vekk fra fjorden som øvrige krav til tiltaket tillater.

Ved utforming av boligprosjektet og vekting av premissene som avstand til fylkesvei mot nord, juridisk byggegrense mot sjø mot sør, naboer mot vest og øst og store høydeforskjeller på eiendommen, har vi vært gjennom mange revisjoner, men mener denne løsningen i sum ivaretar veimyndigheter, naboer, strandsoner og tiltakshaver på en måte som ivaretar alle parter.

Konklusjonen er at plassering av bolig blir slik som vist på vedlagt situasjonskart, med bolig helt i flukt med juridisk byggegrense mot sjø, merket med gult på figur 5. For å fysisk gjennomføre denne plassering må det etableres ny forstøtningsmur, merket med blått på figur 5.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdelinga av 12.11.21:

Forhold kring vatn og avløp

Vatn. Det vil vera krevande å kople denne eigedomen til kommunal vassforsyning, lang sjøledning, som skal etableres i vanskeleg terreng under vatn. Det er også ein føresetnad at det blir etablert eit planlagt byggefelt på Stomeset, der vannledning frå denne eigedomen kan knyte seg til.

Avløp.

Det er ikkje mulig å kople eigedom til kommunalt avløpsanlegg, så her må det søkjast om utslipp.

Tiltakshavar har valt en anna løysing når det gjaldt vatn, det er søkt om tilkopling til privat borehol, ikkje kommunalt vatn, så merknaden vart teke til følgje.

Kommunen har sendt dispensasjonssøknad på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Det kjem ingen uttale i saka. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til ny avkøyrsel frå fylkesveg 03.12.20 og har gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot fylkesveg i vedtak av 08.12.21.

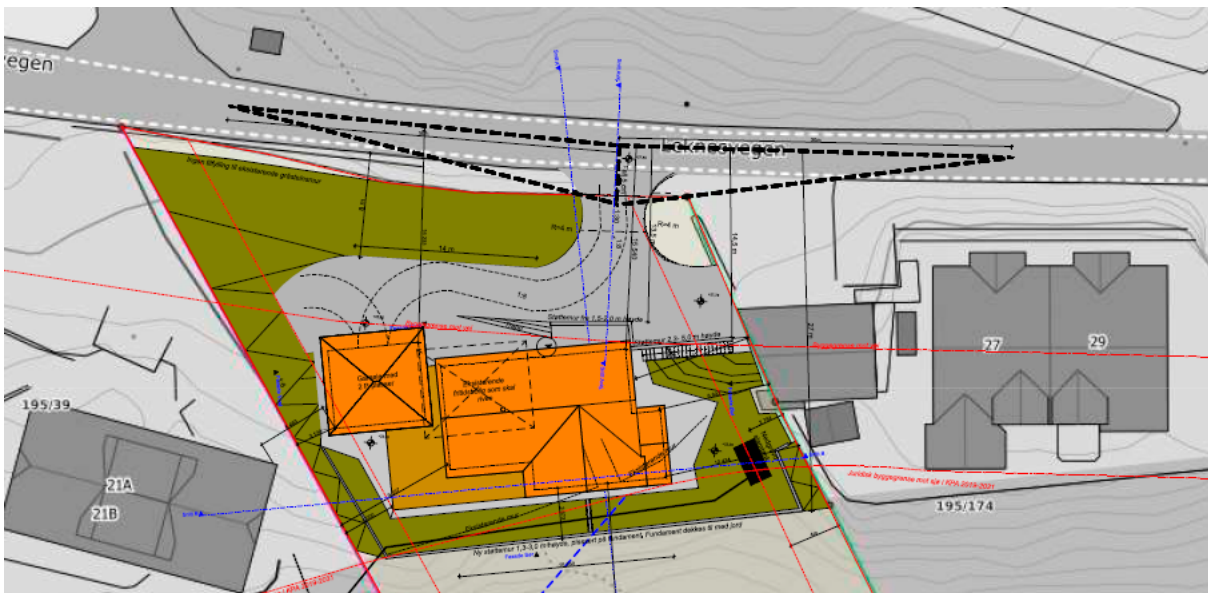
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.07.21:



På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gbnr. 195/174 har i dokument datert 13.08.21 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa og nedgravd slamavskiljar kan plasserast 2,7 meter frå grensa. Eigar av gbnr. 195/39 har i dokument datert 29.07.21 samtykka til at garasje/bod kan plasserast 3,1 meter frå nabogrensa og at mur kan plasserast 1,5 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 15 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 08.12.21 gjeve dispensasjon til plassering 15 meter frå offentlig veg.

Det er søkt om topp golv i 1.et. på kote ca. + 22,9 og topp mønehøgd på bustad på kote ca. + 31,08 og +31,16, topp møne på garasje på kote +29,45.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Det ligg føre samtykke til bruk av borehol frå eigar av gbnr 195/71 datert 02.01.22. Vassleidningar skal førast over gbnr 195/37 og 195/174 etter samtykker datert 02.01.22.

Tiltaket skal knytast privat borehol og privat avlaup. Det ligg føre samtykke til bruk av felles private avløpsleidningar til sjøen frå eigar av gbnr 195/39 datert 12.09.21.

Det skal søkjast om utsleppsløype før igangsetjingsløype skal gjevast.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig fylkesveg. Avkøyrse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta den 03.12.20.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal på 231 m², gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

PBL § 29-2 - Visuelle kvaliteter

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Utgangspunktet for tiltaket er at eiendommen er en resttomt i et etablert boligområde som vurderes som ganske ferdig utbygd. Det er derfor lagt vekt på at omsøkt tiltak skal stå i stil med eksisterende bebyggelse.

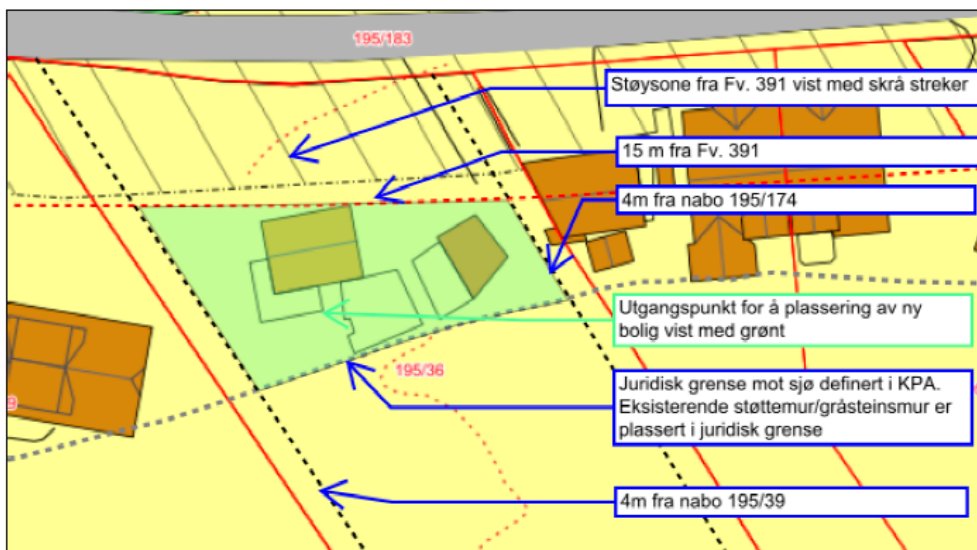


Figur 3 – Figuren viser fasademot sør for det omsøkte tiltaket

Plassering på eiendommen

Rammebetingelser for plassering av tiltaket er avstand fra Fv. 391 mot nord, både med tanke på avstand og støy, juridisk grense mot sjø mot sør, og avstand til naboer mot vest og øst.

Figur 4 viser utgangspunkt for plassering av ny bolig markert med grønt, når alle rammebetingelser er hensyntatt. Den omsøkte løsningen er i hovedsak plassert innenfor området som er skravert med grønt på figur 4. Mot vest, sør og øst er det nødvendig å gå noe utenfor området som er skravert med grønt. Vennligst se dispensasjonssøknad for mer detaljert informasjon og begrunnelse.



Figur 4 – Rammebetingelser for eiendommen fører til at tiltaket som utgangspunkt må plasseres innenfor område markert med grønt.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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 ulempene, 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommunedelplanen sin formål - bustad
- Omsyna bak kravet om reguleringsplan
- Omsyna bak helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø, friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Omsynet bak byggjegrænse mot sjøen
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate oppføring av bustad etter riving av hytte i uregulert område avsett til bustadføremål om framtidig bustad faller innafør krav for fortetting i etablert bustadområde.

I denne konkrete saka skal eldre hytte i uregulert byggjeområde for bustader erstattast med bustad, slik at tiltaket skal ikkje stride mot planføremål.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for område ivareteke ein omsynet til dei samla miljø - og samfunnsinteressene i bustadområdet som sikrar gode løysingar for eit godt bustadmiljø. Kommune meiner at i dette populære område skal ein leggje opp til høg utnytting og det er særleg viktig at ein legg vekt på gode infrastruktur, estetikk, barn - og unge sine interesser, slik at ein får eit godt samfunn å leve i for folk i alle aldrar.

Formålet med å krevje reguleringsplan er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medverknig for alle berørte interesser og myndigheter.» jf. pbl § 1-1.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Eksisterande infrastruktur på gbnr.195/36, medrekna veg, vatn og avlaup er ikkje regulert, men løyst på tilfredsstillande måte.

Når det gjeld dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen er omsyn bak føresegn å ivareta interesser knytte strandsona, friluftsliv, vegetasjon, naturinteresser. I denne saka er det berre små delar av mur, utsleppsanlegg og vass og avløpsleidningar som krev dispensasjon frå byggegrenser mot sjøen. Slamavskiljar og VA-leidningar skal tildekkjast med jord, synlege delar av mur mot sjøen skal utformast i gråsteinsmur i øverste sjikt.

Muren skal omtrent gjenta/erstatte eksisterande mur på eigedommen og skal ikkje endre eksisterande terrengnivå på tomten.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyn bak føresegna om byggjeforbodet i strandsona skal setjast vesentleg til sides av omsøkte tiltaka. Ingen turstiar vert råka av omsøkte tiltaka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen er oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at infrastrukturen for eigedommen er løyst og at tilkomsten til eigedommen er godkjent av Vestland fylkeskommune. Vidare vil ikkje ein dispensasjon skape presedens for liknande saker i området, då område er bygd med bustader frå før av.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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 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.
- 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 miljøsnering 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 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.

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 bygggearbeidet 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/8083

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Jogeir Romarheim

Klubbadalen 9 5914

ISDALSTØ

Maria Fosse Romarheim

Klubbadalen 9 5914

ISDALSTØ

Mottakarar:

Tungesvik Arkitektur

Fabrikkgaten 26 5059

BERGEN