

Plan- og bygningsetaten
Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Vedlegges elektronisk søknad

Bergen, den 7. april 2022

Vår ref: 10273

Deres ref.:

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR LEGALISERING AV TILBYGG, LEVEGG, UTVIDELSE AV KAI M.M

Eiendom:	Knr. 4631 Gnr. 467 bnr. 13
Tiltakets adresse:	Slettevegen 49
Tiltakets art:	Legalisering av tilbygg, levegg, utvidelse kai m.m
Tiltakshaver:	Terese Skår Bondevik

1. INNLEDNING

Det vises til søknad om legalisering av tilbygg, levegg, utvidelse av kai m.m.

I forbindelse med tiltaket søkes det om dispensasjon fra:

- KPA Radøy: LNFR-formål.
- KPA Radøy: Naturområde i sjø.
- Plan- og bygningsloven § 1-8 om byggegrense mot sjø.
- Plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd.
- Veglova § 29. jf. § 30 om byggegrense mot fylkesveg.

2. GENERELT

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan det i særlige tilfeller gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet

vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelene ved dispensasjon være «klart større» enn ulempene. I tillegg skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

3. KPA2018 LNF-FORMÅL

3.1 Innledning

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til LNFR-formål, hvor det som utgangspunkt ikke tillates oppføring av hverken tilbygg, veranda, levegg, platting eller jordvoll. Da omsøkt tiltak utgjør oppføring av tilbygg, veranda, levegg, platting og jordvoll søkes det derfor om dispensasjon fra LNF-formålet etter pbl. 19-2.

3.2 Vurdering av hensyn

Hensynet bak LNF-formålet er i hovedsak å verne om samfunnsinteressene som er knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskelig å unngå en uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområder og annen grønnstruktur.

Tiltaket vil i utgangspunktet ha en innvirkning på landskapet ved at det blir gjennomført endringer i dagens situasjon som LNF-område. Den mulige innvirkningen må vurderes likevel å være liten da tiltaket kun omfatter flere mindre tiltak på bebygd eiendom.

Fritidsboligen er en eldre fritidsbolig oppført på 60-tallet som ligger plassert på østsiden av FV 565, Slettevegen. Øst for fritidsboligen er terrenget sterkt skrånende ned til sjøen, som ligger ca. 80 meter fra fritidsboligen. Fritidsboligen ligger i utkanten av et område som er overflatedyrket jord tilhørende gnr. 467 bnr. 3, mens terrenget ned mot sjøen består av tett granskog.

Tilbygget som nå omsøkes er på ca. 3 m² og inneholder et lite bad på boligens nord-vestre side. Tilbygget bygger igjen eksisterende innhukk i den eksisterende boligen, og medfører ingen økning i bebygd areal.

Omsøkte veranda og bod ligger på boligens østlige side og ligger vendt vekk fra veien og mot skogen. Verandaen er tilpasset terrenget og fremstår som en nøktern utvidelse av fritidsboligen.

Den omsøkte plattingen på vestsiden av fritidsboligen ligger på bakken, og vises ikke i landskapsbildet. Plattingen er plassert rett på løsmasser og utgjør ingen irreversible inngrep i grunnen. Plattingen er utplassert for å bedre mulighetene til å bruke rommet utenfor fritidsboligen og for å bedre atkomst.

Leveggen og jordvullen er plassert hhv. nord og vest på eiendommen og skjermer for støy fra fylkesvegen, samt gjør det mulig å benytte arealet utenfor fritidsboligen til lek uten bekymring for trafikken på veien og skaper en sikkerhetsbarriere mot veg. I og med at boligen ligger med tett skog på fritidsboligens sørlige og vestlige side har jordvullen og leveggen liten påvirkning på landskapet.

Alle tiltakene ligger tett på bygningene i et naturlig avgrenset gårdsrom som må anses som innmark etter friluftsløven § 1a. Det umiddelbare området rundt huset må anses som privatisert, slik at allmennheten ikke har ferdselsrett der i dag. Hensynet til friluftsliv vil dermed ikke bli negativt berørt av tiltaket. Det bemerkes i den forbindelse at det ikke er særlig ferdsel i området i dag. Det understrekes imidlertid at det ikke er stengsler for ferdsel over eiendommen.

Fritidsboligen ligger innenfor byggegrense mot fylkesveg og innenfor byggegrense mot sjø, og i vurderingen av plasseringen av tiltak må hensynet til byggegrensen og hensynet til veg ses i sammenheng. I dette tilfellet er veranda og underliggende bod plassert vekk i fra veien for å redusere støyen på uteoppholdsarealet. Den store avstanden til strandlinjen kombinert med den store høydeforskjellen gjør at plasseringen lengst mot sjøen er mest hensiktsmessig. Kravet om vurdering av plassering etter KPA § 3.4.1 er oppfylt.

Samlet sett påvirker de ulike tiltakene i liten grad hensynene bak LNF-formålet. Tiltakene består av små tiltak som naturlig hører hjem i et kystmiljø med jordbruk og fritidsboliger.

Vi kan ikke se at hensyn bak lovens formålsbestemmelse vil tilsidesettes som følge av en dispensasjon fra LNF-formålet. Det må særlig vektlegges at tiltaket gjelder allerede bebygd fritids- og nausteiendom.

Etter dette vurderes omsøkt tiltak å ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak LNF-formålet, eller lovens formålsbestemmelse for øvrig.

3.3 Vurdering av konsekvenser

Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshaver får beholdt de nøkterne tiltakene på fritidsboligen. Fritidsboligen er relativt sett liten, og tiltakene legger til rette for at fritidsboligen får gode uterom.

Med tilbygget får hytta plass til et enkelt bad tilpasset dagens standard. Hytta er liten, men kan romme mange gjester om sommeren. De omsøkte tiltakene legger hovedsakelig til rette for at uteområdene på hytta kan benyttes om sommeren.

Ulempen med å gi dispensasjon er at det blir gitt tillatelse til å gjennomføre byggetiltak tilknyttet fritidsboligen innenfor eiendom som er avsatt til LNF-formål. Denne ulempen må likevel vurderes til å bli klart oppveid med fordelene de ulike tiltakene gir til fritidsboligen og området for øvrig.

Det bemerkes også at tiltakene er av slik art som kan tillates i strandsonen i Alver, jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

Samlet sett vurderes fordelene med å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

3.4 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra LNF-formål vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrige. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

4. KPA RADØY – NATUROMRÅDE I SJØ

4.1 Innledning

Omsøkte utvidelse av kai ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til naturområde i sjø. I område avsatt til naturområde i sjø er det i utgangspunktet ikke tillatt med tiltak etter pbl. § 20-1. Omsøkte utvidelse av kai er i strid med arealformålet, og det søkes derfor dispensasjon fra bestemmelsen etter pbl. § 19-2.

4.2 Vurdering av hensyn

Hensynet bak naturområde i sjø er å sikre naturområdene og unngå nedbygging av disse arealene. Det er ønskelig å unngå en uheldig omdisponering og fragmentering av sjøområder. Det er ikke i kommuneplanen gitt bestemmelser om ferdsel eller annen tilrettelegging i arealformålet.

Utvidelsen av kaien er relativt sett liten og bidrar lite til nedbygging av sjøområdet. Kaien er allerede godkjent, og utvidelsene utgjør kun en mindre utvidelse for å bedre sikkerheten for brukerne av kaien. Utvidelsene av kaien er så liten at det i helt ubetydelig grad påvirker mulighetene for ferdsel til sjøs eller sjøområdet som sådan. Vurdert opp imot at kaien allerede er godkjent vil de omsøkte utvidelsene i veldig liten grad påvirke hensynene bak arealformålet.

Det bemerkes også at utvidelsen av kai er i samsvar med kravene til utforming av naust i KPA Radøy § 2.13 hvor det følger at det blant annet skal *«leggjast til rette for tilgang til sjø mellom og framføre nausta.»* Det må etter denne sides oppfatning legges stor vekt på at allmennhetens tilgang også styrkes som følge av tiltaket.

Vi presiserer at den utlagte flytebryggen nevnt i ulovlighets sak 20/7119 – 21/82363 er fjernet og ikke en del av denne søknaden.

De omsøkte tiltakene vurderes å ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak arealformålet eller lovens formålsbestemmelse for øvrig.

4.3 Vurdering av konsekvenser

Den klare fordelene med dispensasjon er at det blir langt enklere å legge til med båt på langsiden av kaien, og gjør det tryggere å benytte kaien. Den godkjente bredden på kaien gjorde det utfordrende å losse på og av båt, samt å ta med barn på bryggen. Utvidelsen av kaien muliggjør også fritidsfiske med båt og annen bruk av sjø, og er i tråd med statlige planretningslinjer for tiltak langs sjø.

En ulempe med dispensasjonen er dispensasjonen i seg selv. Dispensasjoner kan over tid uthule og fragmentere innholdet i reguleringen. Et alternativ til dispensasjon ville vært at det ble utarbeidet en reguleringsplan som hjemlet utbyggingen. I dette tilfellet er det svært lite sannsynlig at en reguleringsplanprosess ville bidratt noe til vurderingen av tiltaket. I de tilfellene det ikke er hensiktsmessig med reguleringsplan vil dispensasjoner kunne være formålstjenlig.

I dette tilfellet er det klare og vektige grunner for å gi dispensasjon, mens ulempene er av mer generell karakter.

Samlet sett vurderes fordelene med å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

4.4 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra bestemmelsene tilknyttet naturområde i sjø vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrige. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

5. PBL § 1-8 ANNET LEDD – BYGGEFORBUD I STRANDSONEN

5.1 Innledning

Eksisterende fritidsbolig grenser til sjøen med en avstand på ca. 80 meter målt i luftlinje. Etter KPA § 4.12.2 er det regulert inn dele- og byggegrense i kommuneplankartet som erstatter den generelle byggegrensen i pbl. § 1-8 annet ledd. Det er imidlertid ikke tegnet inn byggegrense i kommuneplankartet ved eiendommen, og det legges derfor til grunn at pbl. § 1-8 annet ledd gjelder. For

det tilfellet at KPA § 4.12.2 likevel skulle gjelde søkes det subsidiært dispensasjon fra byggegrensen i kommuneplanen.

Da den aktuelle eiendommen i sin helhet ligger innenfor byggegrensen mot sjø søkes det om dispensasjon fra pbl. § 1-8 annet ledd for alle tiltakene i søknaden.

5.2 Vurdering av hensyn

Innenfor byggegrensen mot sjø skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ligger eiendommen i sone 3. Radøy har generelt lite press på strandsonen. Dette innebærer at kommunen kan tillate seg en relativt liberal praksis i strandsonen.

I retningslinjen pkt. 10.2 fremgår det at utbygging av bøl så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før. Alle tiltakene plasseres i tilknytning til eksisterende godkjent tiltak, og må vurderes å være i samsvar med planretningslinjene.

Videre fremgår det av retningslinjene for sone 10.2 at det ikke bør tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. De aktuelle tiltakene ligger ikke i et område som har spesiell verdi hverken friluftsliv, natur eller landskap, noe som taler sterkt for at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak LNF-formålet.

Omsøkt tiltak utgjør kun mindre tiltak på en eksisterende fritidsbolig. Fritidsboligen ligger 80 meter i luftlinje fra strandsonen, og ca. 50 m over havnivå, slik at den har svært liten påvirkning på strandsonen. Videre er det tett bebyggelse mellom strandlinjen og omsøkte tiltak, slik at det er ingen visuell forbindelse mellom fritidsboligen og sjøen, og påvirker i liten grad allmennhetens interesser i strandsonen. Som redegjort for under søknaden om dispensasjon fra LNF-formål har videre tiltakene en plassering som gjør at de ikke påvirker mulighetene for ferdsel.

Sett opp i mot tiltakenes plassering og de statlige retningslinjene i for differensiert forvaltning av strandsonen vurderes de omsøkte tiltakene til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn som byggegrensen mot sjø skal ivareta eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse for øvrig.

5.3 Vurdering av konsekvenser

Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshaver får beholdt de gjennomførte tiltakene på fritidsboligen. Fritidsboligen er liten og nøktern, og tiltakene legger til rette for at fritidsboligen kan brukes som sommersted.

Med tilbygget får hytta plass til et enkelt bad tilpasset dagens standard. Hytta er liten, men kan romme mange gjester om sommeren. De omsøkte tiltakene legger hovedsakelig til rette for at uteområdene på hytta kan benyttes om sommeren, og for øvrig hensiktsmessig bruk av den godkjente oppførte fritidsboligen.

Ulempen med å gi dispensasjon er at det blir gitt tillatelse til å gjennomføre byggetiltak på og ved fritidsboligen innenfor eiendom som er avsatt til LNF-formål og i strandsonen. Denne ulempen må likevel vurderes til å bli klart avveid med fordelene de ulike tiltakene gir til fritidsboligen og området for øvrig. Ulempene er forsøkt avdempet ved tiltakene for det vesentlig er plassert vekk fra sjøen, i tråd med statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Samlet sett vurderes fordelene med å gi dispensasjon som klart større enn ulempen med å gi dispensasjon.

5.4 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrige. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

6. PBL § 29-4 ANNET LEDD – AVSTAND TIL NABOGRENSE

6.1 Innledning

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 skal avstand til nabogrensen være minimum 4 meter.

Omsøkt levegg og gjerde ligger 3,3 meter fra nabogrensen til eiendommen gnr. 467 bnr. 3.

Det søkes om dispensasjon fra avstand til nabogrensen jf. pbl. § 19-2.

6.2 Vurdering av hensyn

Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak branntekniske hensyn, men også at naboer skal sikres lys, rom og utsikt. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser, samt hensyn til naboer slik at de beholder tilsvarende kvaliteter.

Leveggen er plassert 3,3 meter fra gnr. 467 bnr. 3 som er en landbrukseiendom. Ifølge Norsk institutt for bioøkonomi sitt gårdskart består den delen av eiendommen gnr. 467 bnr. 3 som ligger inntil eiendommen av overflatedyrka jord. Det er dermed ikke påregnelig med bebyggelse på tilgrensende

arealer, slik at en dispensasjon ikke vil tilside sette de aktuelle hensynene for bebyggelse på naboeiendommen.

Videre er vil den relativt sett lave leveggen ikke påvirke hensynet til lys og luft mellom eiendommene, og det er klart at leveggen er så lav og så langt unna eiendomsgrænse at den ikke vil ta noe sol på det tilliggende jordbruksområdet.

I SAK10 § 4-1 er det gitt bestemmelser om unntak av søknadsplikt for plassering av mindre tiltak. I bestemmelsen er det tatt stilling til at enkelte mindre tiltak kan plasseres nærmere nabogrensen enn hovedregelen i plan- og bygningsloven § 29-4. Leveggen er akkurat litt for stor til å komme inn under unntaket i SAK10 § 4-1 bokstav c. Det må i vurderingen likevel vektlegges at tiltaket bare marginalt faller utenfor de tiltakene som lovgiver har ment at ikke vesentlig tilside setter hovedregelen om avstand til nabogrense.

Etter denne sides vurdering fremstår det også som hensiktsmessig med et klart skille mellom landbruksareal og en aktivt benyttet fritidsbolig både av praktiske og sikkerhetsmessige hensyn.

Samlet sett er det klart at plasseringen av leveggen ikke vesentlig tilside setter hensynet bak avstand til nabogrense etter pbl. § 29-4 eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse for øvrig.

6.3 Vurdering av konsekvenser

Ulempen med at det blir gitt dispensasjon er dispensasjonen i seg selv. Utbygging gjennom dispensasjoner kan i seg selv anses som uheldig.

Dispensasjonen fra minsteavstand til nabogrense vil imidlertid ikke fragmentere en plan, noe som klart avdemper ulempen med dispensasjonen. Videre faller tiltakene marginalt utenfor unntakene i saksbehandlingsforskriften som lovgiver har vurdert at ikke tilside setter hensynet bak loven. Dette taler klart for at ulempene med dispensasjonen er liten.

Den klare fordelene med dispensasjon er at tiltakshaver får beholde omsøkt tiltak. Tiltakene er nøkterne og legger til rette for at fritidsboligen kan benyttes uten den støyen og trafikkfaren fra den tilliggende fylkesvegen.

Ulempene med dispensasjonen er liten, og fordelene må anses som relativt store. Fordelene med å gi dispensasjon er derfor klart større enn ulempene.

6.4 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra avstandskravet i § 29-4 vil medføre vesentlig tilside settelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrige. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

7. VEGLOVA § 29 – BYGGEGRENSE MOT VEG

Etter veglova § 29 annet ledd er det en byggegrense mot fylkesveg på 50 meter fra vegens midtlinje. Alle de omsøkte tiltakene ved fritidsboligen er i strid med den byggegrensen mot veg, og det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen.

7.1 Vurdering av hensyn

Hensynet bak byggegrense mot veg ivaretar krav til vegsystemet og trafikken med hensyn til vedlikehold, drift, brøyting og sikkerhet. Det inkluderer krav til frisikt og arealbehov ved mulig veiutvidelse. Byggegrensen skal også ivareta miljøet langs veien, herunder støy- og luftforurensningsproblemer.

Både terrasse, veranda og tilbygg til bolig er klart nok plassert så langt fra fylkesvegen at det ikke påvirker hensynet bak byggegrensen mot veg.

Jordvullen er plassert med en avstand fra fyllingsfot til vegen på 7,1 meter. Fylkesvegen går i et relativt rett strekke forbi eiendommen, slik at hverken jordvoll eller levegg reduserer sikten på eller langs veien. Avstanden fra jordvullen til fylkesvegen er tilstrekkelig for å ivareta siktbehovene ved og langs veien, slik at hensynet til sikkerhet er ivaretatt. Som det fremgår av situasjonsplanen er jordvullen plassert så langt fra vegen at det også er mer enn tilstrekkelig gode siktforhold fra den eksisterende avkjørselen. Videre synes det å være rikelig med plass til å kunne vedlikeholde og drifte vegen.

Slik denne side ser saken medfører heller ikke jordvoll eller levegg en forringelse av sikten fra avkjørsler til fylkesvegen.

Denne side er ikke kjent med noen konkrete planer for utvidelse av veien, og det synes heller ikke å være behov for en slik utvidelse. Om det mot formodning skulle bli aktuelt med en utvidelse av vegen vil hverken leveggen eller jordvullen medføre noen økt kostnad ved vegutbyggingen. Tillatelse til legalisering av tiltakene vil derfor ikke vanskeliggjøre en eventuell vegutvidelse.

Sett hen til avstanden til vegen er tilstrekkelig for vedlikehold, at sikten ved og på vegen ikke reduseres, og at tiltakene ikke vil kunne vanskeliggjøre en eventuell vegutvidelse er det klart at en dispensasjon fra byggegrensen ikke vil vesentlig tilsidesette hensynet bak byggegrensen.

7.2 Vurdering av konsekvenser

Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshaver får beholdt de gjennomførte tiltakene på fritidsboligen. Fritidsboligen er liten og nøktern, og tiltakene legger til rette for at området mellom fylkesvegen og fritidsboligen tryggere kan benyttes som uteområde for barn.

Videre reduserer jordvollen og leveggen støyen fra vegen, noe som høyner kvaliteten på uteområdene til fritidsboligen.

En ulempe med dispensasjonen er at åpne landskapet langs veien reduseres. Denne ulempen reduseres av at det sør for fritidsboligen er tett vegetasjon, slik at tiltakene vil være lite synlig for nordgående trafikk. For sørgående trafikk sørger vegetasjonen i bakkant av fritidsboligen for at hverken jordvollen eller leveggen bryter silhuetten, slik at den visuelle ulempen av tiltakene er liten.

Samlet sett er fordelene med en dispensasjon klart større enn ulempene

7.3 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra byggegrensen mot fylkesveg vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan forøvrig ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

8. AVSLUTNING

Etter tiltakshavers vurdering er det basert på ovennevnte gode grunner for å innvilge dispensasjoner som omsøkt samt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt slik at omsøkte dispensasjoner kan og bør innvilges.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS



Jostein Kvakland
Advokatfullmektig
e-post: jostein@llco.no
mobil: 971 54 086