



Vebjørn Fordrod Bakka
Einerhaugen 22a
5141 FYLLINGSDALEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4178 - 22/62798

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@alver.kommune.no

Dato:
14.10.2022

Dispensasjon og løyve til påbygg/fasadeendring - gbnr 491/24 Kvitstein

Administrativt vedtak: Saknr: 898/22
Tiltakshavar: Vebjørn Fordrod Bakka
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1 og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål landbruk, natur og friluft (LNF) i kommuneplan for Radøy rev. 2019, for oppføring av påbygg/fasadeendring til fritidsbustad på gbnr. 491/24 Kvitstein.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av påbygg/fasadeendring til fritidsbustad gbnr. 491/24 Kvitstein på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.12.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Mønehøgda skal vere maks. 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.**

Før tiltaket vert teke i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremål i kommuneplan for Radøy kommune rev. 2019 og søknad om løyve til tiltak for oppføring av påbygg/fasadeendring på eksisterande fritidsbustad gbnr. 491/24 Kvitstein, Alver kommune.

Grunnflata på eksisterande fritidsbustad vert vidareført, medan høgda vert auka. Bruksareal BRA og bebyggd areal BYA er ikkje oppgitt i søknaden.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan for Radøy – revisjon 2019. Det ligg føre nabomerknadar i saka. Nabomerknader er knytt til grenser, veg/tilkomst, avløp og estetikk.

Det vert elles vist til søknad mottatt 18.05.2022 og supplert 19.09.2022.

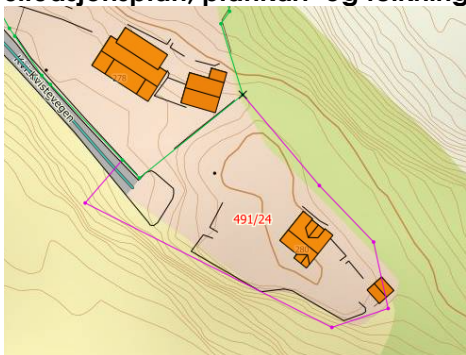
Sakshandsamingstid

Søknaden var komplett og klar for sakshandsaming 19.09.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Historikk

Eigedomen er ein frådelt og bebygd fritidseigedom. Eigedomen er registrert frådelt i 19.06.1959 og fritidsbustaden er truleg oppført på tidleg 60-talet. Tidlegare Radøy kommune har ikkje byggesakdokumentasjon på denne fritidsbustaden.

Situasjonsplan, plankart og teikningar



Situasjonsplan (Nordhordlandskart)

Plankart – utsnitt av kommuneplan



Eksisterende fasade



Omsøkt fasade

Vedlagt planteikning viser at grunnflata er om lag 30m², påbygg er på 30m². Etter påbygg vil bruksareal (BRA) vere omlag 60m². Bebygd areal BYA vil vere om lag 30m².

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplan for Radøy 2011-2023 rev. 2109 sin arealdel er definert som LNF-område.

Tillat grad av utnytting er ikkje regulert under LNF. For LNF-SBE er utnyttingsgrad sett til 25% BYA. Kommuneplan set vidare grenser ved at fritidsbustad skal vere maksimalt 150 m² i bruksareal (BRA), og med maksimalt bygd areal (BYA) på 170 m².

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon såfremt hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Ulemper:

Landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) benyttes som arealformål for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til landbruk, allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern og biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Området hvor hytten står er opparbeidet og i bruk. Denne bruken gjør at allmennheten ikke har anledning til å oppholde seg på eller ferdes over tomten da arealet er definert som innmark etter friluftslivets § 1a. Friluftslivets bestemmelser, som regulerer allmennhetens rett til ferdsel, opphold m.v. i naturen, gjelder som hovedregel kun i utmark, og ikke i noen tilfeller på hustomt. Det følger av Rt. 1998 s. 1164 at begrepet hustomt omfatter bygget og «den mer private sonen rundt bolighuset».

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for fritidsboliger, jf. blant annet Rt. 2005 s. 805. I denne dommen, som gjaldt ferdselsrett, kom Høyesterett til at allmennheten hadde rett til ferdes på en sti som lå ca. 20m fra hovedhytten og 7,5m fra annekset på eiendommen. I dommen uttales det at 7,5m fra annekset måtte aksepteres da den private sonen rundt et slikt bygg måtte være atskillig mindre enn for selve hovedhuset. Ut fra denne dommen kan det trekkes at den private sonen rundt en hytte i alle fall bør være minst 7,5m, og antagelig en del mer.

Tiltaket føres opp på det som er eiendommens allerede privatiserte uteareal og hensynet til allmenn ferdsel og friluftsliv blir ikke berørt.

Eiendommens private sfære blir heller ikke utvidet siden byggets grunnflate ikke øker. Tiltaket er etter vår vurdering godt tilpasset terrenget og eksisterende bebyggelse. Bygget vil få en litt høyere fasade, men ikke større enn det som er normalt for en ordinær hyttetomt. Selv om naturlandskap ofte er mer visuelt sårbare, er dette først og fremst et problem i tilfeller hvor tiltaket

bryter ubebygde drag og linjer i landskapet eller forringer et typisk kystkulturlandskap. Dette er ikke tilfelle her.

Videre ligger eiendommen i et område hvor det ikke er aktiv landbruksdrift, og tomten har ingen tilknytning til jordbruk eller skogbruk. Hensynet til landbruksinteresser blir derfor ikke berørt. I og med at eiendommen allerede er opparbeidet er det berørte arealet heller ikke viktig i naturvernsammenheng eller for ivaretakelsen av biologisk mangfold. Eiendommen er sjekket opp mot artsdatabanken.no og Miljødirektoratets naturdatabase, men det er ikke gjort funn der som tilsier at disse hensynene blir berørt.

Vi er ikke kjent med at det er kulturminner på eiendommen.

Selv om utgangspunktet er at avvik fra plan skal håndteres gjennom regulering, kan dispensasjon benyttes i de tilfeller hvor konsekvensene av tiltaket er så små at det ikke er behov for en så omfattende beslutningsprosess som regulering innebærer. Tiltaket i denne saken utløser ikke slike konsekvenser da ulempene ved tiltaket ikke overskriver det som normalt må aksepteres i et område av denne typen. Konsekvensene av tiltaket er så små at de kan avklares i dispensasjonen og byggesaken. Vi viser også til at tiltaket er for lite til å rettferdiggjøre kostnadene med en regulering.

Fordeler

Dagens tak er i dårlig stand og dispensasjonen vil sikre at bygget holdes ved like. Dispensasjonen vil også gi et mer moderne uttrykk på bygget og mer lagrings- og oppholdsareal på loftet.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Statsforvalteren i Vestland 03.07.2022.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slike merknader frå eigar av gbnr. 491/2:

1. Forventer at grenser med bebyggelse som er inne på min eiendom blir rettet opp i slik at alle Deres oppføringer er innenfor Deres grenser. = Bod mot sør øst.
2. Veien frem til Deres hytte er ikke omsøkt i kommunens papirer siden veien dukket opp i 2006-2008. Ser derfor at Dere ikke har tilgang til deres hytte på lovlig lagd vei. Hva med hvordan denne veien er lagd på en skrånende flate i terrenget? Hva gjøres med dette?
3. Hva med avrenning fra Deres hyttes gråvann? Er dette ordnet opp i slik at jeg IKKE får avrenning inn på min eiendom?
4. Bryter ikke takvinkelen til den nye hytten mye med den eksisterende hyttens vinkel?
5. Skal hytten rives?

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknaden og skriv følgjande:

Det søkes kun om påbygg og fasadeendring av eksisterende fritidsbolig. Forhold rundt bod og atkomst berører ikke søknaden.

Eksisterende avløpsløsning vil bli benyttet videre. Det er ikke krav til oppgradering av avløpsløsning ved påbygg eller fasadeendring.

Hytten skal ikke rives.

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 491/5:

Søknaden beskriver ikke hvor dere har tenkt å slippe ut avløpsvann og gråvann, og jeg ønsker

selvsagt ikke dette ned mot min tomt. Utover dette ønsker jeg dere lykke til med både søking og bygging.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.12.2020

På situasjonsplanen er minsteavstand frå veggiv til nabogrense vist til å vera 4,5 meter.

Mønehøgda er oppgitt til 7.90 meter mot aust og 6.30 meter mot vest.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i søknaden at eigedommen ikkje skal ha innlagt vatn og det er av den grunn ikkje naudsynt med utseppsløyve.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring, det er vist til at eigedommen har vegrett i skylddelingsforretning datert 30.05.1959 og i følgjande tinglyst erklæring datert 10.11.2012:

- 1 Eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 91, bnr. 2 i 1260 Radøy kommune bekrefter ved denne erklæring at eiendommene: gnr. 91, bnr. 5, bnr.12, bnr. 13, bnr. 21, bnr. 24, bnr. 26 og bnr. 31 har felles tilkomst fra Kvitsteinvegen og frem til de respektive eiendommer over bnr. 2. Veien er opparbeidet for flere år tilbake og veitraséen skal derfor ligge som den ligger i dag.**

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på at veg og parkeringsplass er omsøkt og godkjent.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande terreng og plassering i høve terreng.

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

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 byggtknisk forskrift (TEK).

VURDERING:

Nabomerknad

Det ligg føre nabomerknadar frå eigar av gbnr 491/5. Nabomerknader er knytt til grenser, veg/tilkomst, avløp og estetikk. Nabomerknadane er lista i følgjande 5 punkt:

1. Forventer at grenser med bebyggelse som er inne på min eiendom blir rettet opp i slik at alle Deres oppføringer er innenfor Deres grenser. = Bod mot sør øst.

2. Veien frem til Deres hytte er ikke omsøkt i kommunens papirer siden veien dukket opp i 2006-2008. Ser derfor at Dere ikke har tilgang til deres hytte på lovlig lagd vei. Hva med hvordan denne veien er lagd på en skrånende flate i terrenget? Hva gjøres med dette?
3. Hva med avrenning fra Deres hyttes gråvann? Er dette ordnet opp i slik at jeg IKKE får avrenning inn på min eiendom?
4. Bryter ikke takvinkelen til den nye hytten mye med den eksisterende hyttens vinkel?
5. Skal hytten rives?

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknadane i sæknamen og i tillegg dokumentasjon datert 19.09.2022.

Kommunen har vurdert nabomerknadane og finn at grenser og tilhøve knytt til bod ikkje er ein del av byggesaka og at denne merknaden ikkje er relevant i denne saka. Det er dokumentert at egedomen har vegrett. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på at vegen er søkt om og godkjent. Dette vert meldt til avdeling for miljø og tilsyn for vidare oppfølging.

Ansvarleg sækjar har opplyst at det ikkje skal leggjast inn vatn i fritidsbustaden. Denne nabomerknaden knytt til avrenning av gråvatn fell med dette bort. Det er kommunens vurdering at endring av takvinkel ikkje råkar nabo i noko vesentleg grad. Maks mønehøgde skal ikkje overstige 7 meter frå gjennomsnitt planert terreng. Dette er i samsvar med kommuneplan for Radøy § 3.1.1 Bustad. Det vert lagt til grunn at dette også gjeld fritidsbustad. Det er opplyst at fritidsbustaden ikkje skal rivast.

Det er kommunens vurdering at nabomerknader er tilstrekkeleg vurdert og opplyst. Nabomerknadane vert ikkje tatt til følge.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til sæknamen.

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 dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-område er det berre høve til å føre opp naudsynte bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnærings basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pkt. 3.4.1 i Kommuneplanen.

Egedomen er frådelt og bebygd med fritidsbustad, dette inneber at landbruksinteressene er falle bort. Omfanget av tiltaket aukar ikkje fritidsbustaden si grunnflate, bebygd areal (BYA). Påbygg skjer gjennom takløft og fasadeendring. Påbygget tek ikkje nytt areal og medfører ikkje terrengingrep.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fråværet av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Men i saker kor det ikkje er andre ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens.

Forvaltningspraksis i kommunen har hatt ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF – område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksis.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er ein liten endring av storleik på ein allereie eksisterande fritidsbustad, og at tiltaket har gode visuelle kvalitetar. Tiltaket tek ikkje opp nytt areal og det vert ikkje gjort terrenginngrep ved tiltaket. Kommunen set vilkår om at mønehøgde skal vere i samsvar med Kommuneplan for Radøy punkt 3.1.1. Maks mønehøgde skal ikkje overstige 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

Friluftssinteresser vil ikkje verte råka av tiltaket, eigeidomen er allereie bebyggt med fritidsbustad.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på:

- Tiltaket medfører ingen terrenginngrep.
- Ingen ulempe for dyrka jord eller landbruksinteresser.
- Storleiken på tiltaket er liten, påbygg på 30m²

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei tenleg utnytting av eigeidomen i samsvar med ynskje.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon i denne saka.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi kan ikkje sjå at omsyna bak LNF-formålet vert «vesentleg» sett til side om det vert gjeve dispensasjon i dette saka. Det same gjeld plan- og bygningslova si formålsføresegn. I tillegg er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det ligg ikkje føre merknadar frå Statsforvaltaren i saka.

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

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg ikkje føre uttale frå anna styresmakt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Veg, vatn og avløp

Tiltaket medfører ingen endringar knytt til veg, vatn og avløp.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, 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 nabovarlas 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 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 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. Førretak 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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/4178

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hogne Askeland
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Norstrand Eiendomsrådgivning As Storebotn 10 5309 KLEPPESTØ

Mottakarar:

Vebjørn Fordrod Bakka Einerhaugen 22a 5141 FYLLINGSDALEN