



Eyvind Kvernhusvik Falch  
Johannes Bruns Gate 3  
5008 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/6172 - 22/82220

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.  
no

Dato:  
28.10.2022

Dispensasjon og rammeløyve til riving av fritidsbustad og oppføring av ny - gbnr 327/47 Moldekleiv

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1213/22  
**Tiltakshavar:** Jorunn Sudbø  
**Ansvarleg søkjar:** Ing Taule As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for riving og oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.05.2022 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 avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 22/7121vedtak 30.09.2022, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
5. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

**1. Det må avklarast med Vestland fylkeskommune om det må søkjast om nytt eller utvida avkjøringsløyve.**

**Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.**

**SAKSUTGREIING**

**Tiltak**

Saka gjeld søknad om riving oppføring av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 64,0 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 53,3 m<sup>2</sup>.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, riving og leidningsnett. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 og arealføremålet LNF.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.08.2022 og supplert 27.10.2022.

**Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved e-post den 20.10.2022:

Er det riktig å forstå at det også er søkt om opparbeiding av oppstillingsplass til bil og avkjørsel slik situasjonskartet viser?

Ber om at det opplyses om avstand fra ny hytte/terrasse til sjø (korteste strekning).

Hva er total BYA med regnet terrasse? Det er opplyst både 53,3 BYA og 51,9 BYA i tegningsgrunlaget, men usikker på om terrasse er medregnet.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 27.10.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

**Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-spreidd fritidsbustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

**Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og arealføremålet LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Bakgrunnsinformasjon:

Hytta på gbnr 327/74 vart oppført i 1966. Hytta står på påler og delvis på leca konstruksjon. Enkel konstruksjon med ein del vass-skader, råte- og maur problem. Grunnflata er om lag 21m<sup>2</sup> BYA.

Det er gitt ferdigattest til naustet som høyrer til tomten i 2021.

**Ny søknad omfattar:**

Riving av gammal konstruksjon, grunn-, terreng- og betongarbeid for oppføring av ny fritidsbustad med grunnflate 52m<sup>2</sup> BYA og buareal på 64 m<sup>2</sup> BRA.

Vasstilførsel kjem frå eksisterande brønn. Det vert montert filter for å unngå problem med vassinstallasjon. Drikkevatt vert medbragt. Det vert montert gråvannstank for oppsamling av forbruksvatn til dusj, vask/ oppvask. Det vert installert forbrenningstoalett.

Materialer og utstyr i gammal konstruksjon vert sortert og levert til NGIR.

**Forhold tiltakshavar meiner må tilleggjast vekt i vurdering av tiltaket:**

Tiltaket vil forbetre det estetiske uttrykket og også i svært stor grad energibruken. Dette sjølv om storleiken innebær at det ikkje er sett krav til dokumentasjon av dette. Konstruksjonen vert levert i elementer og dette fører til svært god kontroll under utføring.

Slik vi ser det vil tiltaket ikkje være til ulempe for naboar eller omgjevnader og miljø.

## Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 28.09.2022:

### Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

I strandsona skal ein særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Eigedomen ligg i strandsona i eit område med stort press.

Det står i dag ein mindre hytte her med ein grunnflate på 21 m<sup>2</sup>. Det er søkt om å rive denne og bygge ei ny hytte med grunnflate på 52m<sup>2</sup> BYA og buareal på 64 m<sup>2</sup> BRA. Det vert også lagt opp til 30 m<sup>2</sup> med parkeringsareal. Sjølv om hytta som er søkt oppført ikkje er veldig stor, er den likevel ein god del større enn fritidsbustaden som står der i dag. Det er viktig at kommunen vurderer i kva grad nye tiltak vil påverke særleg landskap sett frå sjø og privatisering av området.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.05.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,2 meter.

Det er søkt om topp mønehøgde på kote ca. + 22,8. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 17,3.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til privat brønn og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til etablering av gråvassanlegg i sak 22/7121 vedtak datert 30.09.2022. Utsleppsløyve gjeld etablering av gråvassreinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett. Det skal etablerast gråvassreinseanlegg av typen Vera slamfilter før utsleppet vert ført vidare via etterpoleringsgrøft til terreng.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre godkjent avkøyringsløyve frå offentleg veg. Før det søkjast om igangsettingsløyve må det avklarast med Vestland fylkeskommune om det må søkjast om utvida eller nytt avkøyringsløyve.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 1 bil. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, tilkomst, parkering og avkøyrsløp.

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

### **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).

### **Avfallsplan**

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

## VURDERING

### Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom hensyna i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

### Dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og arealføremålet LNF

#### Vurdering av omsynet

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

Byggjeforbod i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftstinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Administrasjonen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer, sjølv om tiltaket kjem ca. 3,5 meter nærare sjø. Dette er hovudsakleg terrasse som ligg mindre enn 0,5 m over bakkenivå, slik at ny fritidsbustad vil ha tilnærma lik plassering og avstand til sjø som gammal.

Eigedomen ligg i LNF-spreidd fritidsbustad, det følg av føresegn 1.6.14 pkt. 5 i KDP at fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Omsøkt tiltak ligg godt innanfor krava sett i KDP, sjølv om grunnflata vert auka med 50 %.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Tiltaket skal plasserast på same plass, det er berre terrassen som kjem nærare sjøen og krava sett i KDP er elles oppfylt. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

På bakgrunn av det ovennemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi kan ikkje sjå at verken omsyna bak LNF-formålet eller byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8, vert «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. 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.

### **Plassering av tiltaket**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Tiltaket sine 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## **GENERELL INFROMASJON**

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonssøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslas i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

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.

## **Dykk må søka om igangsettingsløyve**

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

## **Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/6172**

Med vennleg helsing

Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Eyvind Kvernhusvik Falch	Johannes Bruns 5008 Gate 3	BERGEN
Ing Taule As	Radøyvegen 5936 1400	MANGER
Jorunn Sudbø	Johannes Bruns 5008 Gate 3	BERGEN