



Lunde 3bygg As
Kleivdalsvegen 290
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7027 - 23/12180

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
08.03.2023

Løyve til påbygg på naust - dispensasjon - gbnr 214/72 Fyllingsnes

Administrativt vedtak: **Saknr: 173/23**
Tiltakshavar: Radu Lucian Corfariu
Ansvarleg søkjar: Lunde 3bygg As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggjegrænse mot sjø for oppføring av påbygg. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for rehabilitering av eksisterande naust og oppføring av påbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.04.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av påbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30 m².

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggjegrænse mot sjø.

Det vert elles vist til mottekne søknad med suppleringar.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.02.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Tiltaket ligg utanfor byggjegrænse mot sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF og byggjegrænse mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsstatus LNF-område, byggegrense mot sjø (funksjonell strandsone) for tiltakshaver Radu Lucian Corfariu.

Det har tidlegare vært søkt om dispensasjon for å bygge i LNF-området for ombygging og oppføring av påbygg på naust. Dette ble avvist.

Tiltakshaver ønsker nå å få tilbakeført naust, men samtidig få rehabilitert da tiltaket (naust) var i svært dårlig teknisk forfatning ved overtagelser/kjøp av eiendom. Tiltakshaver har som tidlegare opplyst utført straks-tiltak som har medført at naust ikke har falt sammen og gått på sjøen. Eksempel er ekstra støtte til tak og vegger.

Tiltakshaver Radu Lucian Corfariu ønsker å få restaurerer og tilbakeført naust.

Tiltakshaver ber om dispensasjon fra reguleringsstatus LNF-område, byggegrense mot sjø (funksjonell strandsone), 100-meterbeltet, da eksisterende naust ligger i uregulert område avsett til LNF-område.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden ble sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune. Dei har ikkje uttalt seg i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 4 meter frå midtlinje. Vegstyresmakta har i vedtak datert 14.12.2021 (sak 21/9906) gjeve dispensasjon til plasseringa.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk 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 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.

Omsynet bak byggjegrænse mot sjø er å sikre allmenta tilgang til viktige rekreasjonsområde, både frå land og sjø. Strandsona er ofte viktige oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag, og har i mange tilfelle og særlege landskapsmessige verdiar.

Arealføremålet LNF skal verne interessa knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Ein skal unngå uheldig fortetting og omdisponering av areal som anten skal nyttast til landbruksareal eller som kan nyttast og har kvalitetar innan natur og friluftsliv. Friluftsdelen i LNF har som føremål å verne ålmenta sine friluftinteresser og området si landskapsverdi.

Tiltakshavar ynskjer å bygge på eksisterande naust i LNF. Ein tidlegare søknad i sak 21/9904 har vore avslått da tiltaket på grunn av sin høgde og utforming verka privatiserande og undergrava landskapsmessige verdiar. I noverande søknad er tiltaket blitt tilpassa til å helde seg innanfor utformingskrava for naust i kommuneplanen, herunder maksimum tillate BRA, ikkje målverdig areal på loft, ingen knevegg, mønehøhde, vindaugsareal, takvinkel m.m. Administrasjonen si vurdering er at denne utforminga ivareteke området si landskapsverdi. Eventuelle plante- og dyreslag i strandsona påverkast ikkje av at eksisterande bygg utvidast i høgda. Naustas bygde areal vert uendra.

Vilkåra for å gje dispensasjon 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.

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.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk 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 kommun 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.: 22/7027

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

20230221_164142

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 214/72 Fyllingsnes

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Søknad om dispensasjon - datert 03.09.2022

Mottakarar:

Lunde 3bygg As

Kleivdalsvegen 5915
290

HJELMÅS

Radu Lucian Corfariu

Osterfjordvegen 5913
1273

EIKANGERVÅG