



Roger Kråkenes
Nils Langhelles vei 76
5148 FYLLINGSDALEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8729 - 22/5001

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
19.01.2022

Dispensasjon og løyve til oppføring av reiskapsbod - gbnr 194/45
Mundal nedre

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 066/22

Tiltakshavar:

Roger Kråkenes

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og frå arealføremål «fritidsbustad» i kommuneplan for Lindås for oppføring av reiskapsbod. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av reiskapsbod på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.10.2021 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. Tiltak må plasserast i tråd med vedlagt privatrettsleg erklæring.**

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av reiskapsbod med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 12 m².

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den grad det er naudsynt for gjennomføring av tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås, samt frå arealføremål «fritidsbustad» jf. føresegn 3.1.2 i kommuneplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.10.2021 og supplert 24.11.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 16.11.2021:

1. Eigedom ligg i område som er definert som fritidsbustad i kommuneplan for Lindås. Tiltaket det er søkt om har naustføremål, og er i strid med planføremål for fritidsbustad.

Søknad må supplerast med eigen dispensasjon frå planføremål fritidsbustad (BFR), regulert i føresegn 3.1.2 i kommuneplan for Lindås.

Minner om at dispensasjonen må vere grunngjeven, og må nabovarlast.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 24.11.2021. Søknad var komplett og klar for handsaming 24.11.2021. Sak har vore på uttale, som har forlenga sakshandsamingsfristen med ytterlegare 4 veker. Fristen er 16.03.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbustad.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås for byggegrense mot sjø, samt føresegn 3.1.2 i kommuneplan for arealføremål.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi søker herved om dispensasjon fra byggegrense i kommuneplan, for å bygge en felles Fiskeredskapsbod for gbnr 194/45 og gbnr 194/46. Støpe betongplate mellom nøst og bod, som tilpasses eksisterende terrenghøyde. Platen vil erstatte løse gangbroer som sikrer hull etter sprengning av nøstgrunnen.

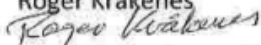
Erfaringen viser at fiskeredskap dratt opp fra sjøen blir plassert ute for å unngå dårlig lukt på inventar i nøstet.

Fiskeredskapsboden ligger bak nøstet og kommer ikke til å bli synlig fra sjøen. Den vil heller ikke komme i konflikt med ferdsel på gangsti til sjøen, som går langs siden av bekken.

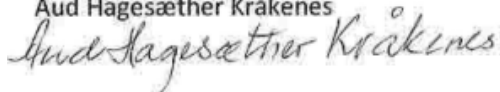
De andre fire nøstene i Hopsdalsstø har egen tinglyst gangsti over gbnr 194/29 på nord siden og vil ikke bli berørt av tiltaket.

Vi mener at det søkte tiltaket har større fordeler eller ulemper for alle som går til sjøen, området vil fremstå ryddigere for alle som ferdes der.

Roger Kråkenes



Aud Hagesæther Kråkenes



Hei!

Eg vil supplere søknad med dispensasjon fra planføremål fritidsbustad, regulert i føresegn 3.1.2 i kommuneplan.

Grunngjevingane er dei same som er gitt i dispensasjonssøknad for byggegrense i kommuneplan.
Mvh. Roger Kråkenes

Uttale frå anna styresmakt

Tiltak er sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje kome inn merknadar mot tiltak.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.10.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,5 meter. Eigar av gnr.193 bnr. 3 har i dokument datert 07.10.2021 samtykka til plassering av tiltak på følgjande vilkår:

Tilbod til Roger Kråkenes, Gnr 194 Bnr 45, om minneleg løysing ved bygging av hans bod ved grense mot naust til Nils Hallvard Kvamme, Gnr 193 Bnr 3.

Eg kan akseptere at bod vert bygd slik at utvendig kledning er minimum 50 cm frå grense mot meg og takutstikk, inklusive takrenne, er maksimalt 20 cm utforbi kledning.

Betongplate skal ikkje vera over topp av min grunnmur eller oppå min grunnmur, heller ikkje kvile på eller mot grunnmur på mitt naust.

Overflatevatn frå betongplate skal ikkje renne av mot mitt naust.

Heile grunnmur på mitt naust er å sjå på som min eigedom som vist på bla. Norgeskart.

Om du ikkje kan akseptere ovanfor nemde vil eg stille krav om minimum 1 meter frå bod til grense mot meg.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om mønehøgde på om lag 3,1 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje opplyst at tiltak skal koplast til vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak medfører ingen endring av tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

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

Tiltakshavar 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).

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 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 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 kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås syner generelle byggegrenser langs sjø og vassdrag. Her ligg det ei byggegrense om lag 60 meter frå sjø. Utgangspunktet er byggeforbod i strid med denne byggegrensa.

Generelle omsyn bak strandsonevernet går fram av pbl.§ 1-8. Det går her fram at det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Administrasjonen har vurdert at omsyna bak byggeforbod i strandsona ikkje vert vesentleg sett til side som følgje av tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om oppføring av eit mindre reiskapsbygg på 12 m². Bygget skal vidare førast opp i bakkant av eksisterande naust, og vil ikkje kome nærmare sjø enn eksisterande bygg. Plasseringa av reiskapsbod vil medføre at tiltak blir svært lite synleg frå sjø. Tiltak vil vidare i lita grad føre til auka privatisering av området, ettersom det ligg tett plassert eksisterande naustbygg.

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

Dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad»

Føresegn 3.1.2 i kommuneplan for Lindås legg til grunn at føremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal. Med mindre anna går fram av særskilt plangrunnlag skal det ikkje førast opp naust eller anneks på fritidseigedom.

Administrasjonen legg til grunn at omsyn bak arealføremål «fritidsbustad» ikkje vert vesentleg sett til side som følgje av det konkrete tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om oppføring av ei mindre reiskapsbod i nær tilknytning til fleire eksisterande naust. Gjeldande tomt vil vanskeleg kunne nyttast i tråd med arealføremål, grunna storleik og plassering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad».

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrettslege tilhøve

Tiltak må førast opp i samsvar med privatrettsleg erklæring om avstand.

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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 byggteknisk 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 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, jf. fvl § 29 (1). 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 reisas 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 samsvar 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 føre 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, ver venleg og referer til saknr.: 21/8729

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
kart og teikningar

Mottakarar:
Roger Kråkenes

Nils Langhelles 5148
vei 76

FYLLINGSDALEN