



Svein Arnold Sagstad
Hauglandsvegen 92
5265 YTRE ARNA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5781 - 21/65083

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

Dato:
07.10.2021

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 433/78 Hella indre

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1015/21

**Tiltakshavar:
Søknadstype:**

Svein Arnold Sagstad
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy og frå byggeforbod i strandsone for oppføring av påbygg, etablering av veg og plassering av septiktank.

Dispensasjonen er gjeve på fylgjande vilkår:

- 1. Vegen skal jordslåast og det skal leggjast til rette for revegetasjon av stadeigen vegetasjon.**
- 2. Septik skal gravast ned og arealet tilbakeførast. Det må søkjast om utsleppsløyve.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av påbygg, plassering av septiktank, samt etablering av veg, på følgjande vilkår:

- 3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.02.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 4. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av påbygg med bygd areal opplyst å vere ca. (BYA) ca. 45 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 6,68 % BYA. Det er søkt om etablering av veg til hytte som skissert i søknad. Det er vidare søkt om plassering av septiktank for seinare etablering av vatn og kloakk.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den grad det er naudsynt for utføring av tiltak, samt opparbeiding av intern veg og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy, samt byggeforbod i strandsone.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.06.2021 og supplert 23.07.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 25.06.2021:

1. Basert på innkomne teikningar av prosjektet er det noko uklårt størrelsen på utvidinga. Det er sendt inn originale teikningar som syner hytta sånn den er nå og slik den er omsøkt. Teikningane må tydeleg skildre kva tiltak som skal utførast, samt skiljet mellom kva som er nytt og kva som er eksisterande.
2. Ut frå teikningane ser det ut som om tiltaket er eit påbygg, og ikkje eit tilbygg. I det tilfellet det er endring av bærande konstruksjonar og / eller påbygg, er det krav om søknad med ansvarsrett. Vi gjer merksam på at du kan søkja om ansvarsrett som sjølvbyggjar jf. [SAK10 § 6-8](#).
3. Det er noko uklårt om søknaden også omfattar framføring av veg. Ber om ei tilbakemelding på dette. Vi gjer merksam på at om dykk ynskjer veg ned til hytta, er det eit krav om maks stigning på 1: 8. Stigningsgrad skal dokumenterast i søknad om løyve til tiltak med blant anna profilar. Sjå referat frå førehandskonferanse datert 23.04.2021.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 23.07.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Radøy sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Hytta har stått ubrukt dei siste 20 åra og har behov for betydeleg oppgradering både visuelt, og for å oppnå dagens bruksstandard. Det er dermed ynskje om å bygge på hytte på aust- og sørsida av hytta.

Vidare er det presisert at hytta vart bygd tidleg på 70-talet, og har etter dette ikkje vore modernisert. Ynskje om å utvide eksisterande hytte med påbygg er grunngjeve med ynskje om å etablere nytt soverom, bad og kjøkken.

Tiltakshavar ynskjer vidare å endre utvendige veggjar frå lecasteinmur til panel, slik som andre hytter og hus i området. Ei oppgradering vil heve det visuelle inntrykket av heile området.

Det er ynskje om å etablere ein veg på 30 meter med høgdeforskjell på 5 meter som skal gli naturleg inn i terrenget med stigningsgrad på 1:6. Veggen vil vere ei utviding av eksisterande veg på 6 meter og strekke seg vidare ned til eksisterande fritidsbustad.

Det er varsla til naboar om at det er ynskje om å etablere vatn og kloakk. Dette er ikkje ein del av byggjesøknaden og vert ikkje tatt stilling til her. Dette må eventuelt handsamast av kommunen si avdeling for miljø og tilsyn på seinare tidspunkt. Kommunen har i dette vedtaket handsama sjølve plasseringa av tiltaket.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 24.08.2021:

Statsforvaltaren uttalar generelt at ein i LNF og strandsona må ta særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, tilgjenge, natur og landskap.

Statsforvaltar uttalar følgjande knytt til påbygg på hytte:

Statsforvaltar uttalar at påbygg vil føre til endringar i landskapet i området. Vidare vil det medføre auka privatisering av området. Det er presisert at kommunen må leggje vekt på desse forhold ved vurdering av dispensasjon.

Statsforvaltar uttalar følgjande knytt til veg:

Det verkar ikkje klårt kvifor det er behov for veg ned til hytta. Veg og parkering må i størst mogeleg grad avgrensast og leggjast minst mogeleg synleg i terrenget. Dette må vere vilkår for eventuell dispensasjon. Det presiserast at etablering av veg vil føre til endringar i landskap og auka privatisering av området. Kommunen må leggje vekt på desse forhold ved vurdering av dispensasjon.

Statsforvaltar uttalar følgjande knytt til vatn og avlaup:

Statsforvaltar peikar på at tiltak knytt til vatn og avlaup i lita grad er skildra. For dispensasjon knytt til tiltak som er naudsynt for vatn og avlaup er det naudsynt med vilkår om at septiktank blir greven ned og at området blir tilbakeført etter utført arbeid.

Statsforvaltar ber om å få tiltak til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.02.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 12 meter.

Tiltaket er i strid med byggegrense mot sjø.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til privat vassleidning. Det er gjeve førehandsuttale frå kommunen om at avlaupsløysning med slamavskiljar og leidning til sjø er løysing som kommunen kan godkjenne for eigeiendommen, sett at det blir etablert tett leidning som går minimum 20 meter ut frå land med minimum 10 meter djupne. Førehandsuttala viser elles til at tiltak må vurderast mot forureiningslova og forureiningsforskrifta.

Spørsmål om løyve til etablering av vatn og kloakk blir ikkje tatt stilling til her, ettersom dette må søkjast om til kommunen si avdeling for miljø og tilsyn.

Statsforvaltaren i Vestland i si uttale har lagt til grunn at det må setjast vilkår om at septiktank blir greven ned og at området blir tilbakeført etter arbeid. Sjølve plasseringa av septiktank er omfatta av dette vedtaket.

Det er gjeve løyve til plassering av septiktank med vilkår om at den blir greven ned og at området blir tilbakeført etter arbeid, i tråd med innhenta uttale.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Tiltak medfører ingen endring i tilkomst til offentleg veg.

Terrenghandsaming

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at:

Det er ynskje om å endre kledning frå lecasteinmur til panel, slik at hytta står i stil med eksisterande bustadar og fritidsbustadar i området.

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 LNF og frå byggegrense mot sjø for påbygg

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tilbygg er plassert vekk frå sjøen. Det er tale om mindre endringar på allereie etablert eigedom. Kommunen vurderer at tiltak ikkje medfører særlege inngrep i landskap. Plassering av tiltak er ikkje til hinder for friluftsliv, tilgjenge, natur og landskap, som er sentrale omsyn som må vurderast i strandsona.

Tiltak har ingen uheldige konsekvensar sett mot arealføremål LNF ettersom det ikkje er tale om ein landbrukseigedom.

Kommunen vurderer tiltak som positivt ved at opnar for at allereie etablert fritidsbustad blir renoverd og teken i bruk.

I gjeldande plan er det ikkje satt utnyttingsgrad. Innanfor område avsett til LNF-SBE er det i planen lagt opp til ein BYA på 25 %. Tiltaket vil ha ein BYA etter ferdigstilling på 6,68%.

Kommunen vurderer fordelane ved å gje dispensasjon som klårt større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø for påbygg på hytte.

Dispensasjon frå LNF og frå byggegrense mot sjø for etablering av veg

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at veg vil betre areal for parkering og tilkomst til hytte. Det er vidare lagt særskilt vekt på at veg ikkje er plassert nærmare sjø enn allereie etablert fritidsbustad.

Tiltak har ingen uheldige konsekvensar sett mot arealføremål LNF ettersom det ikkje er tale om ein landbrukseigedom.

Kommunen legg vekt på at veg ikkje vil vere til hinder for omsyn til landbruk, friluftsliv, allmenn tilgjenge, natur og landskap. Det er tale om å forlenge eksisterande vegstubb med om lag 25 meter. Det konkrete tiltaket vil etter kommunen si vurdering ikkje ha negative følgjer sett mot omsyn til strandsone og arealføremål LNF.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø for etablering av veg. Det blir gjeve dispensasjon for byggegrense mot sjø for etablering av veg på følgjande vilkår:

- Veggen skal jordslåast og det skal leggjast til rette for revegetasjon av stadeigen vegetasjon.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggt teknisk forskrift (TEK) og legg søkjar si vurdering til grunn.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Sjølv plasseringa av septikk er omfatta av dette vedtaket.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 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, 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 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 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.: 21/5781

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Svein Arnold Sagstad

Hauglandsvegen 5265
92

YTRE ARNA

Svein Arnold Sagstad

Hauglandsvegen 5265
92

YTRE ARNA