



**ALVER**  
KOMMUNE

**Plan og byggesak**

Erlend Haugom  
Bastanesvegen 18  
5305 FLORVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/6762 - 23/80560

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:  
19.10.2023

Dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 499/59  
Ystebø

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr:** 1094/23

**Tiltakshavar:**

Erlend Haugom

**Søknadstype:**

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

## **VEDTAK**

**Det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplan for tidlegare Radøy for oppføring av tilbygg til fritidsbustad. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplan for tidlegare Radøy kommune for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad. Fritidsbustad er opplyst å ha ei storleik på om lag 57 m<sup>2</sup>, og omsøkte tilbygg er opplyst å ha ei storleik på om lag 21 m<sup>2</sup>.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.09.2023 og supplert 30.09.2023.

### **Søknadsplikt**

Omtala tiltak er på om lag 21 m<sup>2</sup>. Det går fram av søknad om dispensasjon at det skal nyttast som mellomanna soverom. Sidan det skal nyttast til varig opphald vil det ikkje falle inn under fritaksreglane, og det må søkjast om løyve til etablering etter plan- og bygningslova før ein kan gå i gang.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for tidlegare Radøy kommune er definert som LNF-føremål.

Kommunedelplanen har ikkje tillat grad av utnytting innafor dette planføremålet.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi som eiere av Skjelvik 93, gårdsnummer 499, bruksnummer 59, ønsker å få fritak for bestemmelser for LNF området som hytten er plassert i forbindelse med bygging av et tilbygg til eksisterende hytte. Nabovarsel er sendt berørte naboer, og ligger signert vedlagt til denne søknaden. Ingen naboer har hatt innsigelser på bygget, men er utelukkende positive til slik det er planlagt.

Per i dag har hytten kun ett soverom, og derfor er den uegnet for oss som familie på fire med barn i tenårene. Vi ønsker også å bidra mer i driften av gården til Kjell Skjelvik i ferier og i helger, men plassen i hytten gjør dette utfordrende. Tilbygget vil muliggjøre og bygge to soverom slik at det vil være bedre å kunne bruke hytten slik den er i dag. Det er kun planlagt å legge inn strøm til det nye tilbygget for lys og varme, og ikke vann og sanitært. Dermed vil det ikke være behov for å grave mer grøfter for avløpsrør på tomten enn det som allerede er godkjent av kommunen. Kun ett rør for elektrisk kabel vil bli lagt ned i henhold til forskrifter.

Se eget vedlagt skriv fra nærmeste gårdbruker Kjell Monrad Skjelvik som bekrefter at tilbygget vi har planlagt ikke vil påvirke driften av gården negativt. Bygget vil være positivt for gårdsdriften da det muliggjør mer arbeidskraft og hjelp for gårdbruker Kjell Monrad Skjelvik. Vi ønsker å kunne bidra når det er behov for det i sesongene og ellers i helger når han har behov for hjelp.

Når det gjelder plassutnyttelse på tomten, så er selve hytten som er oppført på 57m<sup>2</sup> BRA, i tillegg til en eldre vedbod på 3m<sup>2</sup> BRA. Tilbygget på 21 m<sup>2</sup> BRA vil utgjøre en liten endring på forholdet utnyttet tomt/ledig tomt, men vil utgjøre en stor forskjell for oss som hytteiere. Utnyttet tomt per i dag er 6%. Et tilbygg vil utgjøre en økning som tilsvarer 2,1%. Det vil si at 8,1% av tomten er benyttet med et tilbygg. Dette er i våre øyne en marginal økning, noe som vi håper at kommunen sier seg enige i.

Vi vil utelukkende bruke lokale aktører som ressurser for bygging av et nytt tilbygg, noe som vil bidra til kommunens innbyggere som driver med slike oppdrag.

Størrelsesmessig er det planlagte tilbygget som vist på skisser planlagt å ha målene 7x3m (21m<sup>2</sup> BRA) med fluktende tak mot eksisterende hytte. Se vedlagte skisser 1,2, og 3.

Plasseringen av tilbygget vil være på sørsiden av hytten, og dette vil være på et sted på tomten som ikke kan brukes til noe annet per i dag. Avstand til nærmeste nabotomt fra enden på nytt tilbygg vil være 8,3m (se vedlegg 2) og avstand fra sjø til tilbygg er målt til 124m (se vedlegg 3). Hytten og det nye tilbygget ligger også i enden av en privat blindvei hvor det er lite ferdsel. Tilbygget vil ikke synes godt for forbipasserende, utenom for de to naboene som har hus og hytte i enden av veien.

Nærmeste nabo har signert på nabovarselet

Oppsummert vil dette tilbygget ha mer fordeler enn ulemper.

- Bygget muliggjør at vi kan bidra mer aktivt i gårdsdriften som vi har sterk tilknytning til.
- Berørte naboer har ikke hatt noen innsigelser eller motforestillinger til planlagt bygg når de har blitt forevist skisser av tilbygg i forbindelse med nabovarsel. Naboene ønsker oss velkommen med nytt tilbygg.
- Bygget vil ikke være sjenerende i terrenget da det ligger skjult bak eksisterende hytte og flukter med eksisterende tak på eksisterende hytte som samme enhet.
- Størrelsen på 21m<sup>2</sup> BRA er også lite i forhold til tomtens potensiale og omfang.
- Tilbygget vil medføre en liten endring av utnyttet tomt på 2,1%, og vil medføre liten endring i landskapet.

**Uttale frå anna styresmakt**

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune, men det er ikkje gitt uttale til saka.

**Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

**Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke her den 30.09.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter.

**Vatn og avløp (VA)**

Ingen endring.

**Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Ingen endring.

**Terrenghandsaming**

Ingen endring.

**Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal projekterast 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.

**VURDERING****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 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.

Vår vurdering:

Kommunedelplan for tidlegare Radøy har områder sett av til LNF-spreidd føremål, men ulikt kommunedelplan for Meland og Lindås har de ikkje matrise-oppsettet som sikrer same status for bebygga LNF-tomtar. Det vil difor vere naudsynt å søkje dispensasjon for LNF-føremålet også for de etablerte eigedomane innafor LNF-området.

Sjølv om kommunen framleis har tre hovudplanar, og slik sett ei forskjellig arealforvaltning, bør det vere same vurderingsgrunnlag som ligg i botn når det gjeld forvaltning av LNF-føremåla.

Innafor LNF-området gjeld eit særskilt vern av landbruk, natur og friluftsliv. Ein skal unngå å bygga ned nyttbar areal for landbruket, eller som er til hinder av ferdsel og bruk av friluftsområda.

I denne saka er det ei etablert bruk som fritidsbustad. Eigedomen er omkransa av det som i NIBIO sitt gardskart er registrert som innmarksbeite, men arealet fritidsbustaden ligg på står som bebygga areal.

Det er eit forholdsmessig lite tilbygg det vert søkt om, og dette er også plassert innafor bebygga areal jf. NIBIO sitt gardskart. Slik administrasjonen vurderar det er det difor ikkje til hinder for gardsdrifta, og at denne slik sett vert uforandra.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av etablering av tilbygg til fritidsbustad.

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

### **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.

### **Regelverk**

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.

- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### **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.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 23/6762**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

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

### **Vedlegg:**

Situasjonskart  
Flyfoto  
Skisse - teikning

### **Mottakarar:**

Erlend Haugom

Bastanesvegen 5305

FLORVÅG

**Mottakarar:**

18