



Robin Soltvedt
Vevlevegen 285
5286 HAUS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1021 - 20/33157

Saksbehandlar:
Madeleine Fonnes Aase
madeleine.fonnes.aase@alver.kommune.no

Dato:
05.06.2020

Løyve til oppføring av tilbygg - Gbnr 499/92 Ystebø

Administrativt vedtak: Saknr: 575/20
Tiltakshavar: Robin Soltvedt
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggjegrense mot sjø for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert mottaken 16.03.2020 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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bygd areal (BYA) ca. 48 m².

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsliv) og byggjegrense mot sjø.

Det vert elles vist til søknad mottaken 29.11.2019, supplert 16.03.2020 og 06.04.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt i brev av 04.03.2020 og e-post den 27.03.2020:

1. Felt for arealdisponering i søknad om tiltak utan ansvarsrett er ikkje utfyllt. Areal må reknast ut og feltene må fyllast ut.
2. Situasjonsplan er ikkje fullstendig. Det må gå fram størrelse på tilbygg i meter, og avstand til nabogrense, veg m.m i meter.
3. Innsendte teikningar/planteikning er mangelfulle og kan difor ikkje vurderast ut i frå det grunnlaget som er sendt inn. Ber om at det vert sendt inn fullstendige teikningar/planteikning som viser tiltaket.
4. Tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbodet mot sjø.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 16.03.2020 og 06.04.2020.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.04.2020 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Tiltaket kjem i konflikt med byggjegrense mot sjø, jf. Plan og bygningslova § 1-8.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbodet mot sjø.
Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Ønsker dispensasjon til tilbygg på hytte gbnr. 499/92 . Etter som familien har økt ,ser vi at hytten trenger flere soverom. En oppgradering mot dagens standar er også ønskelig .
En forlengelse av hytten vil ikke skjerme for sol eller utsikt for noen .
Den vil og ta seg bedre ut i terrenget og sett fra sett fra sjøen.
Det er fri tilgang til strandlinjen ,gjennom flere grunder på eiendomen .

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på uttale til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og landbrukskontoret i Alver kommune. Det er ikkje komen uttale innan fristen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Tiltakshavar søkte seinare om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggjegrense mot sjø.
Tiltakshavar har søkt om fritak frå ytterlegare nabovarsling for dispensasjonen då han allereie har nabovarsla sjølve tilbygget. Tiltakshavar kom med følgjande grunngjeving:

Ønsker fritak for å nabovarsle søknad om dispensasjon fra arealføremål LNF og fra byggjegrense mot sjø ,da tiltaket er nabovarslet tidligere.
Tenker og at det kan vere best i disse korona tider med an modning om redusert ferdsel over kommunegrenser .Underskrifter i post, bank og apotek er det slutt på og.

Kommunen finn ikkje grunnlag for å krevje meir nabovarsling, og vurderer det slik at naboane sine interesser ikkje vert råka av arbeidet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert mottaken 16.03.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 9,6 meter. 30 meter frå nytt tilbygg til nabogrense.

Avstand til offentleg veg er i kart vist å vere over 140 meter.

Vatn og avløp (VA)

Vert ikkje endra av omsøkte tiltak.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Vert ikkje endra av omsøkte tiltak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og gangtilkomst.

Teikningar/snitt viser at nytt tilbygg skal vere ein forlengelse av eksisterande fritidsbustad med same høgd og oppførast på same kote som eksisterande bygg.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvaliteter har tiltakshavar opplyst at fritidsbustaden vil ta seg betre ut i terrenget.

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

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål i gjeldande kommunedelplan og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø.

Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealføremål LNF i kommunedelplanen. Bygningstyresmakta finn at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til å kunne handsame dispensasjonssøknaden som ligg føre.

Det er to kumulative vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2, begge vilkåra må dermed vere oppfylt for at bygningstyresmakta skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF – føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigedomen er fråskild og bebygd med fritidsbustad. Dette inneber at landbruksinteressene er bortfalt. Friluftslivsinteressar vil heller ikkje verte råka av tiltaket då fritidsbustaden allereie er etablert. Omsynet bak LNF – føremålet vert difor ikkje tilsidesett.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for så å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftslivsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, derunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast. I denne saka er søkt om tilbygg til eksisterande fritidsbustad. Tiltaket som søkt om gjerast for at fritidsbustaden skal verte meir plassvenleg. Kommunen finn etter dette at omsyna bak byggjeforbodet i strandsona ikkje vert råka av tiltaket.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Men i saker kor det ikkje er andre ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon. Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens.

Tiltakshavar søker om oppføring av eit tilbygg for å få betre plass til sin familie. I tillegg vert det vist til at fritidsbustaden vil ta seg betre ut i terrenget, også sett i frå sjø. Sidan eigedomen allereie er bebygd med ein fritidsbustad vil ikkje eigedomen verte meir privatisert enn dagens situasjon. Tiltakshavar viser til at det er fritt for ålmenta å komme seg til sjøen frå eigedomen, blant anna gjennom fleire grunder på eigedomen. Tilbygget er ein forlenging av eksisterande fritidsbustad som forlengast på langs og ikkje nærare sjøen. På bakgrunn av det er det bygningsstyresmakt si vurdering at omsynet bak LNF-føremålet og byggegrense mot sjø ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket.

Forvaltningspraksis i tidlegare Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF – område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksis.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eit tilbygg ikkje auker privatiseringa av strandsona, tiltaket øydelegger ikkje viktig landbruksareal og at tiltaket har gode visuelle kvalitetar.

Etter ei samla og konkret vurdering er det bygningsstyresmakta si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i saka er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål (LNF) og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø.

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.

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 Fylkesmannen.

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 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 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 offentlig 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/1021

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.

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
avdelingsleiar

Madeleine Fonnes Aase
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Fasadeteikningar
Teikningar plan 2
Situasjonsplan
Kart

Mottakarar:
Robin Soltvedt

Vevlevegen 285

5286 HAUS