



Reknes Byggjeverer L L
Masfjordvegen 187
5986 Hosteland

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1147 - 22/456

Saksbehandlar:
Thomas Skår
thomas.skar@masfjorden.kommune.no

Dato:
19.01.2022

Melding om delegert vedtak - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg/påbygg på fritidsbustad - gbnr 3/23

Vi syner til søknad motteke den 13.12.2021.

Dersom du er part i saka med klagerett vil du også få vedlagt saksutgreiinga.

Administrativt vedtak. Saknr: 002/2022

Masfjorden kommune gjev med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå LNF-føremål i arealdelen til kommuneplanen og frå byggje/deleforbodet i strandsona jf plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av tilbygg/påbygg på fritidsbustad gbnr 3/23.

Grunngjeving: Sett frå sjø, så vil opprusting av fritidsbustad gje eit betre estetisk inntrykk av område enn dagens situasjon der eksisterande fritidsbustad ber sterkt preg av at bygget står til nedfalls. Kommunen vurderer at ved å gje dispensasjon til påbygg/tilbygg, så vil ikkje det auka privatiseringa av strandsona nemneverdig. Eigedommen er allereie i stor grad privatisert ved at det i dag står fritidsbustad med hage og brygge. Tilgang til strandsona for ålementa vert ikkje vesentleg forringa ved å godkjenne omsøkt tiltak.

Det har i vurderinga blitt lagt vekt på omsynet til natur, miljø, landskap og friluftsliv. Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar for godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

Heimel: Plan- og bygningslova § 19-2 og Masfjorden kommuneplan 2018-2030.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 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 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.

Saksutgreiing:

1. Bakgrunn

Det er i søknad mottatt 13.12.2021 søkt om dispensasjon for oppføring av tilbygg/påbygg på fritidsbustad gbnr 3/23.

2. Uttale

Søknaden er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det føreligg ingen merknader frå nabovarslinga.

Søknaden vart sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune i oversendingsbrev datert 14.12.2021. Kommunen mottok uttale frå Statsforvaltaren som skriv fylgjande i brev datert 06.01.2022: «Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08)

På eigedomen står det i dag ein fritidsbustad med hage og brygge. Eigedomen er i stor grad privatisert. Fritidsbustaden som står der i dag er på ca. 40 m2. Ny fritidsbustad vil verte over dobbel så stor, og høgare enn i dag.

Tiltaket vil ligge om lag 7 meter frå sjøen, og vurdering av strandsonerinteresser er sentrale. Vi vurderer at landskapsverknad sett frå sjø gjer seg gjeldande. Etter det vi kan sjå vil nye tiltak føre til ei hytte som vil vere langt meir dominerande i landskapet. Ein ny og større hytte vil også i nokon grad auke privatiseringa, men vi vurderer i utgangspunktet at eigedomen i stor grad er privatisert i dag.

Kommunen må vurdere om det er grunnlag for dispensasjon frå både LNF-formålet i kommuneplanen og frå byggeforbodet i 100-metersbeltet. Kommunen må legge vekt på landskapsverknad av dispensasjonen. Kommunen må også vurdere i kva grad ein dispensasjon i denne saka kan få for liknande saker i kommunen og om dette kan føre til ein bit for bit utbygging av strandsona i kommunen.»

Vestland Fylkeskommune har ikkje uttalt seg til søknaden.

3. Fakta

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremål i arealdelen til kommuneplanen og frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av tilbygg/påbygg på fritidsbustad gbnr 3/23.

Gjeldande plangrunnlag: Eigedomen er omfatta av kommuneplanen sin arealdel, vedteken av Masfjorden kommunestyret 09.05.2020 i sak 021/19. Eigedomen er avsett til landbruk,- natur, og friluftsliv jf. pbl § 11-7 nr 5. Utgangspunktet er at i desse område er det berre tillate med tiltak knytta til stadbunden næring.

Tiltaket er dermed i strid med LNF-føremålet og krev difor dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova § 19-2.

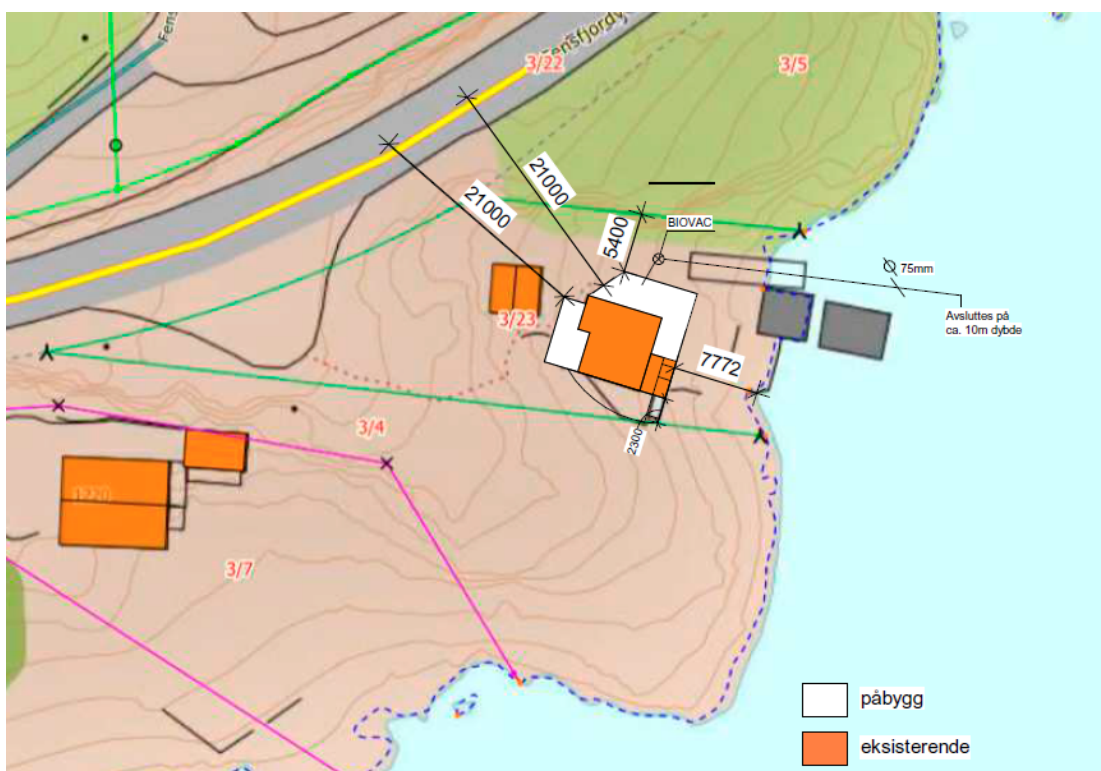
I strandsona gjeld eit generelt byggje og deleforbod jf plan- og bygningslova § 1-8. Omsøkt eigedom ligg innanfor 100-metersbeltet jf. pbl § 1-8, og det er søkt om dispensasjon frå byggje- og deleforbodet.

Omsøkt fritidsbustad ligg i aktsemdområde for snøskred jf. NVE sitt aktsemdkart. Tiltakshavar har fått skredfare vurdert der Geolog AS skriv fylgjande i rapport datert 28.09.2021: «Skredfaren for den ønskede tomten på G/Bnr. 3/23, Nautesund, Masfjorden Kommune er undersøkt gjennom data-søk og befarung.

Basert på innhenting av data fra offentlige data-baser, befarung, geologi, historiske hendelser, nåværende og prognoserte klimaforhold vurderes den aktuelle tomten til skredfareklasse S2, men med mindre enn 1 skredhendelse pr. 1000 år. Ref TEK 17, § 7.3.

Området kan brukes til f. eks. enebolig, tomannsbolig og fritidsbolig med maksimum 10 boenheter (ref. sikkerhetsklasse S2).»

Tilbygg/påbygg er vist på situasjonskart under. Når det gjeld vatn og avlaup, så ynskjer tiltakshavar å knyte seg til kommunalt vassverk og oppdatere avlaupsanlegg. Biovac anlegg er teikna inn på situasjonskart under også. Søknad om tilknytning til kommunalt vassverk og utsleppsløyve må søkask om i eige skjema med relevante vedlegg.



Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrensa til fylkesveg jf veglova § 29, da byggegrensa til fylkesveg er 50 meter og tiltaket vil koma innanfor byggjegrensa. Vestland fylkeskommune har i brev datert 15.11.2021 gjeve dispensasjon der dei godtek at avstand frå bygninga til senterlinja på fylkesveg 570 skal vere minst 21 meter. Jf situasjonskart på førre side, så vert avstand 21 meter frå påbygg/tilbygg til midten av fylkesveg.

Eigar av gbnr 3/4 har i erklæring datert 07.10.2021 gjeve løyve til at eigarar av gbnr 3/23 kan føre opp bygning i ein minsteavstand på om lag 2,3 meter frå felles grense i samsvar med søknad.

Under viser bilete av eksisterande fasade sett frå nord-aust. Eksisterande fritidsbustad er om lag 40 m² BRA og ber preg av dårleg vedlikehald, lekkasjar etc.



Illustrasjon under viser påbygg/tilbygg sett frå sjø.



Etter påbygg/tilbygg er oppført, får bygget eit BYA på 107,9 m² og BRA hovedplan 71 m², inngangsparti 5 m² og loft vert 25,5 m².

4. Vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er satt av til i arealdelen til kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gjeve dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seie at alle vilkåra må vere oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Vedrørande dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regional rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

grønstruktur.

Omsynet bak byggje og deleforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser og landskapsomsyn. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigeedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlinja må avgrensast.

For godkjenning:

- Sett frå sjø, så vil opprusting av fritidsbustad gje eit betre estetisk inntrykk av område enn dagens situasjon der eksisterande fritidsbustad ber sterkt preg av at bygget står til nedfalls.
- Kommunen vurderer at ved å gje dispensasjon til påbygg/tilbygg, så vil ikkje det auka privatiseringa av strandsona nemneverdig. Eigeodomen er allereie i stor grad privatisert ved at det i dag står fritidsbustad med hage og brygge.
- Tilgang til strandsona for ålmenta vert ikkje vesentleg forringa ved å godkjenne omsøkt tiltak.

Mot godkjenning:

- Omsøkt areal er i arealdelen til kommuneplanen avsett til LNF-føremål og såleis i strid med overordna plan.

Det har i vurderinga blitt lagt vekt på omsynet til natur, miljø, landskap og friluftsliv.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar for godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

5. Konklusjon

Masfjorden kommune viser til plan- og bygningslova § 19-2 og godkjenner søknad om dispensasjon for oppføring av påbygg/tilbygg til fritidsbustad gbnr 3/23.

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Thomas Skår
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Kopi til:

Sindre Totland Olsen

LITTLEVIKA 54

5914

Isdalstø

Mottakarar:

Reknes Byggjeverar L L

Masfjordvegen
187

5986

Hosteland