



Torstein Rune Røssland
Fantoftvegen 30
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/2417 - 20/4455

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
27.01.2020

Godkjenning- søknad om dispensasjon for tilbygg til fritidsbustad,
terrenginngrep - gbnr 355/39 Skjellanger

Administrativt vedtak. Saknr: 069/20

Tiltakshavar: Torstein Rune Røssland

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

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona , jf. §§11-6 andre ledd, jf. 1-8 tredje ledd for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad med terrenginngrep på gbnr 355/39 som omsøkt.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for terrenginngrep og oppføring av tilbygg med bruksareal på ca. 59,7 m² til fritidsbustad på gbnr. 355/39 på Skjelanger. Fritidsbustad skal få bruksareal på 120 m² etter oppføring av tilbygg.

Det vert elles vist til søknad motteken 13.11.19 og supplert 20.01.20.

Ettersom oppføring av tilbygg og terrenginngrep er i strid med byggeforsbod i 100-meters belte mot sjøen i kommuneplanen sin areldel (KPA), vart det samstundes søkt om dispensasjon.

Tiltaket er ikkje i strid med landbruks-, natur- og friluftformålet med tillata spreidd fritidsbustad bygging (LNF- spreidd formålet) i kommuneplanen sin areldel (KPA) tabell 9.2 (bygde fritidsbustadeigedomar) og krev ikkje dispensasjon frå LNF formål.



VURDERING

Planstatus:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Gbnr. 355/39 er ein bygd eigedom med status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf. tab. 9.2 til KPA si føresegn 3.2.3.

Tilbygg på ca. 59,7 m² på eksisterande fritidsbustad kan oppførast på eigdommen utan dispensasjon frå LNF-formålet, jf. føresegn 3.1.2 og 3.2.1 til KPA, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 andre ledd.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona , jf. §§ 11-6 andre ledd, jf. 1-8 tredje ledd for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad med terrenginngrep.

I tillegg krev tiltak dispensasjon frå Veglova med omsyn til byggjegrensa mot veg - avstand frå tilbygg til fylkesvegen er på 48,6 m.

Statens vegvesen har gitt dispensasjon frå Veglova i vedtaket av 29.11.19.

Det er søkt dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona med slik grunngjeving:

Påbygg:

Den største delen av påbygget er plassert på den siden av hytten som vender fra sjøen og er delvis utenfor 100-metersbeltet.

For fasaden som vender mot sjøen, er det foretatt en mindre endring for å sikre en helhetlig løsning og gode arkitektoniske kvaliteter. Denne justeringen av fasaden vil ikke føre til at noen deler av hytten kommer nærmere sjøen enn eksisterende hytte.

Ved utforming er det tatt hensyn til klausul i Grunnboken om utsikt fra Hovedbruket (Paradisvegen 3). Utsikt som ble tapt ved bygging av eksisterende hytte i 1993 blir nå delvis tilbakeført. Dette gjøres ved å trekke ytterste del av eksisterende nordvegg tilbake ca 1 meter, og ved å la taket skrå mot nord.

Etter påbygg vil BRA utgjøre 119,8 M2, som er innenfor kravet til maksimum 120 m2 for fritidsboliger i kommunen. Utnyttelsesgrad på eiendommen vil være 17,6% basert på BRA.

Arkitektarbeidet er utført av Herre Arkitektur A/S på Stord.

Byggesøknad vil bli sendt dersom denne søknaden blir innvilget.

Inngrep i terreng:

Tilbyggets nye østvegg vil være 5,15 meter fra eksisterende østvegg, og ha en nord-sør lengde på 9 meter. Inngrepet i terrenget er utsprenging i fjellet bak slik at det etableres en ny skjæring med en avstand på ca 1 meter til vegger på tilbygg. Det som sprenges bort er berg med noe mose og lyng. Det er ikke produktivt jordbruksareal.

Forutsatt at denne dispensasjonen blir innvilget, vil det bli inngått egen avtale med godkjent sprengingsentreprenør, som også vil foreta nødvendig fjellsikring, eventuelt med bolter.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har sendt saka på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen.

Vegvesen har gjort vurderingar etter Veglova, tiltaket ligg ca. 48,6 m frå vegmidten av FV Skjellangervegen og krev dispensasjon frå byggegrense mot FV på 50 meter. Det ligg føre vedtak frå vegvesen datert 29.11.19.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.11.19.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,0 meter. Eigar av gnr. 355 bnr. 13 har i dokument datert 14.01.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,0 meter frå nabogrensa.



Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 48,6 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 29.11.19 gjeve dispensasjon til plassering 48,6 meter frå offentlig veg.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent i tidlegare sak, tiltaket skal ikkje endra avkjørselsforhold på staden.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen og teikningar viser eksisterande hytte, terrenginngrep og framtidig tilbygg. Det er søkt om dispensasjon for sprenging av delar av fjell for plassering av tilbygg skjult i terrenget i bakkant av eksisterande hytte på gbnr 355/39. Teikningar (fasade, snitt) viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. I framtidig byggesak vert det teke stode til sikring av fjell av godkjent føretak.

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.

Søkjjar vurderer visuelle kvalitetar slikt:

«For fasade mot sjøen er det er det foretatt mindre endring for å sikre helhetlig løysning og gode arkitektoniske kvalitetar. Denne fasadejusteringen vil sikre at ingen delar av hytte kommer nærmere sjøen enn eksisterande hytte.»

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommunen ingen merknader.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar skal redegjøre for heile tiltaket ved innsending av byggesøknaden. Her er det teke stode til dispensasjonssøknaden.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 innafør 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.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta. Vi viser i den samanheng til forarbeida som legg til grunn følgjande:

«Det er en føresetnad at bygging i områder med sterk konkurranse om strandsonen så vidt mulig skal unngås.»¹

Den aktuelle delen av strandsona er delvis nedbygd med naust i område N_28 og fritidsbustader i LNF-spreidd hytte område.

Forvaltningspraksis i kommunen har tillate tilbygg til eksisterande fritidsbustader opptil 30 m² og som ikkje kommer nærare sjøen enn eksisterande hytte utan dispensasjon i samsvar med kommuneplanen sine føresegnar pkt. 1.6.4. I dette tilfelle er tilbygget på 57 m² og liten del av tilbygget kommer nærare sjøen enn eksisterande hytte. Resten av tilbygget ligg godt skjult mellom fjell og eksisterande hytte. Tilbygget er

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 175

nesten i si heilheit plassert utanfor byggjeforbodet i strandsona, som vist i KPA. Delar som kjem i konflikt med strandsona på nytt tilbygg er lite.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggjeforbodet i strandsona ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Tiltakshavar har tilpassa tilbyggets utforming til omgjevnader omkring og plassert den lengst mogeleg frå sjøen i bakkant av hytten.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona er klart større enn ulemperne.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka er oppfylt.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- 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 § 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 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.: 20/2417

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Larissa Dahl
Rådgjevar Plan og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Fasade og planteikningar - GBNR 355/59 Skjelanger
fasade 1-rev
plan 1-rev 3
plan 2-rev 3
Signert søknad om dispensasjon
Situasjonskart S1 - S3 (548667)
Plan snitt og fasader P1 - P10 (548668)
Terrengtilpasning T1 - T4 (548670)

Kopi til:

Aslaug Oddny Odland	Fantoftvegen 30	5072	BERGEN
---------------------	--------------------	------	--------

Mottakarar:

Torstein Rune Røssland	Fantoftvegen 30	5072	BERGEN
------------------------	--------------------	------	--------