



Terje Fauske  
Fjellangersvingane 187  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/2271 - 20/7216

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
12.02.2020

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg/fasadeendring -  
gbnr 103/1 Fjellanger

**Administrativt vedtak. Saknr: 160/20**

**Tiltakshavar:** Terje Fauske

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett.

## VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen for Lindås 2019-2031 sin arealdel for oppføring av tilbygg til bustad på gbnr 103/1 Fjellanger.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4, vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg til bustad på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.11.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:**

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

## Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bustad og fasadeendring på eldre våningshus på gbnr 103/1 Fjellander. Det er opplyst i søknaden at tilbygget har eit

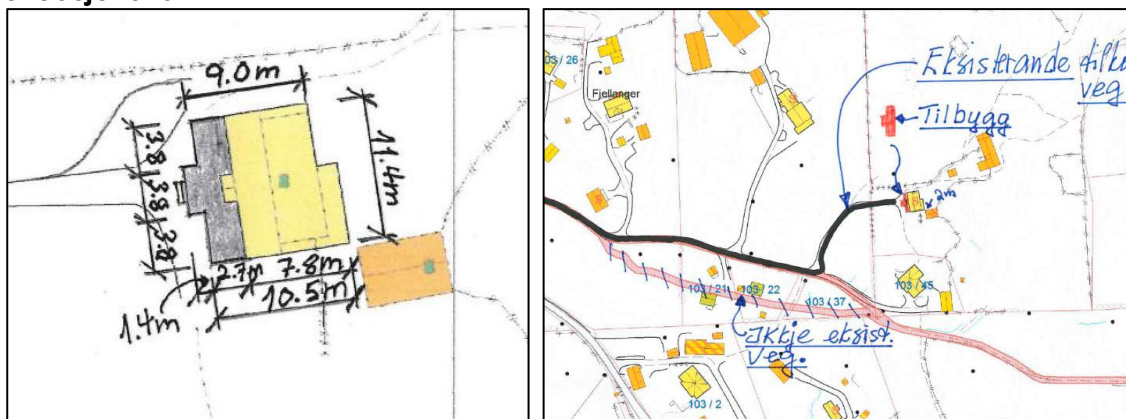
bygd areal på 38,2 m<sup>2</sup> og eit bruksareal på 27,5 m<sup>2</sup>. Samla bygd areal for bustaden er oppgitt til 131,5 m<sup>2</sup> og samla bruksareal er oppgitt til 134,5 m<sup>2</sup>.

Bygget er registrert i SEFRAK-registeret under kategorien «bygninger fra før 1900».

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for Lindås 2019-2031 sin arealdel.

Det vert elles vist til søknad mottaken 29.10.2019 og supplerande dokumentasjon mottatt 29.11.2019.

### Situasjonskart



Eksisterande fasade vest og sør



Ny fasade vest



Ny fasade sør



### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.11.2019 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås 2019-2031 sin arealdel er definert som LNF-føremål og omsynssone landbruk.

### Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Tilbygget vert plassert på grusplassen i tilknytning til eksist. bustad. Jfr. vest og nordfasaden i søknad av mottatt 29.10.2019.
2. Tiltaket vil ikkje føre til endra tilkomst til bustaden.

3. Vil ikkje komme i konflikt med eksist. dyrka mark.
4. Vil ikkje komme i konflikt med tilkomsta til dyrka mark.
5. Eigedomen driftast i dag ved at innmarka slåast for gras som nyttast av sau. Også sauer som beiter på innmarka. Tiltaket fører ikkje til negative konsekvenser for denne drifta.
6. Vil ikkje komme i konflikt med tilkomsta til andre bygg på eigedomen.
7. Tilbygget vil gli godt inn i landskapet, og vert tilpassa eksist. bustad.
8. Tiltaket vil ikkje føre til negative konsekvenser for landskapet, og omgjevnadene.
9. Med bakgrunn i pkt. ovafor kan ein ikkje sjå at tiltaket vil føre til ulemper for intensjonen med LNF området.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og kulturavdelinga i Alver kommune.

Hordaland fylkeskommune skriv i uttale datert 10.12.2019:

*«Viser til dykkar brev av 26.11. 2019, vedkomande søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av tilbygg og fasadeendring på eit våningshus på gbnr 103/1, sendt til fylkeskommunen for fråsegn. I SEFRAK-registeret er bygningen registrert å vere eldre enn 1850, men den har ei uviss datering. Saka manglar opplysningar om kommunen si eiga vurdering, og det er lagt ved lite informasjon om bygningen, men den er tidlegare tilbygd. Ut frå dei opplysningane som er i saka vurderer vi dette som å vere ein bygning med lokal kulturminneverdi, og at det er kommunen som skal vurdere saka.»*

Kulturavdelinga i Alver kommune skriv i uttale datert 07.02.2020:

*«Våningshuset som søknaden gjeld vart i følgje Norske gaardsbruk bygd i 1898. Det var opphavelig ei lemstove av typen som var svært vanleg i vårt område. Våningshuset er seinare bygd til, taket på den eine sida er løfta og det er også gjort fleire andre endringar på fasaden. Vår vurdering er, på bakgrunn av dette, at kulturminneverdien på dette bygget ikkje er så høg at me vil rå i frå at det vert gjeve løyve til tiltaket det vert søkt om.»*

Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.11.2019.

Tilbygget skal plasserast på eksisterande planert areal og i nivå med eksisterande bygg.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen har privat vassforsyning og avløpsløyving.

Omsøkt tiltak vil ikkje medføra endringar i forhold til eksisterande situasjon.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen har avkjørsle til offentlig veg.

Omsøkte tiltak vil ikkje medføra endringar i forhold til eksisterande situasjon.

### **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.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vere oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

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

Administrasjonen si vurdering er at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. I vurderinga er det lagt særleg vekt på at det omsøkte tiltaket gjeld oppføring av mindre tilbygg til eksisterande bustad. Tiltaket er

tilfredsstillande tilpassa eksisterande bygningsmasse og terreng, og vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord, eller vera til hinder for gardsdrift på eigedomen.

Omsøkte tiltak vil gje ein tenleg bustad i tråd med tiltakshavar sine ønskjer. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil gje særlege ulemper og at føremonene ved tiltaket er i overvekt. Vilkåra for å gje dispensasjon er stetta. Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Administrasjonen legg uttale frå kulturavdelinga til grunn og finn at tiltaket har tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til bygget 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå 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.
- 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 § 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.

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

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/2271**

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

### **Bortfall av løyve**

Om bygggearbeidet 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.

### **Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

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

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**  
Terje Fauske

Fjellangersving 5955  
ane 187

LINDÅS