



Astrid Olaug Haugland

Referanser:

Dykkar:

Vår: 20/4860 - 20/13083

Saksbehandlar:

Hanne Marie Evensen

hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:

19.03.2020

Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad - GBNR
419/22 Risnes

Administrativt vedtak. Saknr: 249/20

Tiltakshavar: Astrid Olaug Haugland

Ansvarleg søker: Hammar-Kameratane AS

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggjegrænse mot sjø for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.10.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 17.10.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 19/1928 vedtak 272/2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vassanlegg.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.

3. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegg.**
4. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 53,95 m² og bygd areal (BYA) ca. 56,90 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 12,28 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur- og friluft (LNF) og frå byggjegrense mot sjø som vist i kommuneplankartet, jf. føresegn 2.7 i kommunedelplan for Radøy.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.10.2019 og supplert 22.11.2019 og 06.03.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved e-post av 21.11.2019:

1. Søknad vedr. graving i kommunal veg.
2. Nabofråsegn.
3. Rett til plassering av minireinseanlegg og VA leidningar over gbnr. 19/2 må tinglysast.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 22.11.2019 og 09.03.2020. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

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

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggjegrense mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltakshavar ynskjer å byggje på eksisterande hytte samt etablere minireinseanlegg iht. teikningar og situasjonsplan.

Eigedomen er frådelt som fritidseigedom, hytta vart satt opp i 1968 og er no moden for rehabilitering, i den forbindelse ynskjer tiltakshavar å utvide hytta litt for betre å tilpasse den til dagens hyttestandard.

Eigedomen har arealføremål LNF og hytta får ein avstand til sjø på om lag 21,1m.

Det må såleis søkjast dispensasjon frå arealføremål LNF og PBL §1-8.

Arealføremål LNF.

Det vert ikkje noko inngrep i landbruksareal sidan eigedomen er frådelt og vert nytta som fritidseigedom.

Tilbygget vert heller ikkje til noko hinder for kringliggjande eigedom.

Forbod mot tiltak i 100 meters beltet

Her vert avstanden til sjø på om lag 21,1m.

Eigedomen har kommunal veg mellom seg og sjølinja, så tiltaket vil ikkje hindre ferdsel til eller ved sjø.

Når det gjeld uttrykket frå sjø; vert hytta etter tilbygging litt høgare enn den gamle, men framleis har hytta moderat storleik og vert ikkje ruvande på noko måte.

Takformen vert den same og med same møneretning.

Eigedomen har vegetasjon og haugar som skjuler litt av hytta frå sjø.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Landbrukskontoret for Radøy. Det er ikkje e motteke merknadar til omsøkte dispensasjonar.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert motteke 07.10.2019.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 419 bnr. 22 har i dokument datert 03.12.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Avstand til kommunal veg er opplyst å vere 10,1 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 17.03.2020 gjeve dispensasjon til plassering 10,1 meter frå kommunal veg.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn den 17.10.2019 i sak nr. 19/1928.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 19/1928 vedtak datert 16.10.2019. Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg reinseklasse A.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen har ikkje vegtilkomst.

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.

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 prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

- Dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggjegrense mot sjø:

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk-, natur- og friluftsliv. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er dette fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom eigedomen allereie er bebygd med ein fritidsbustad som det no er søkt om eit tilbygg til, kan ikkje administrasjonen sjå at eigedomen er eigna for landbruk. Landbrukskontoret for Radøy kommune uttalte og i sitt brev datert 20.10.2019 at «eigedomen er ein tomt på 1,1 dekar og såleis ikkje ein drivverdig

landbrukseigedom». Vidare kan administrasjonen heller ikkje sjå at eigedomen har særleg verdi for natur- og friluftslivet.

På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje sjå at nemnde omsyn vert vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Omsynet bak byggjegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsøkt tilbygg er i direkte tilknytning til eksisterande fritidsbustad og vil dermed ikkje medføre ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjør. I tillegg ligg det kommunal veg mellom eigedomen og strandlina, slik at tilgang til sjøen ikkje er endra for ålmenta. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at tilbygg i dette tilfellet inneber at byggjeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side.

Fordelane ved å gi dispensasjon til å bygge tilbygg er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen, samt ei fritidsbustad som har ein betre standard for ei vesentleg del av fritidsbustaden enn dagens situasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggjegrense mot sjø er såleis oppfylt.

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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 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 set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- 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 nabovarlast 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 miljøsnering 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 § 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 klagt 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.: 20/4860

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 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.

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

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart (316826)
Teikningar (316827)

Mottakarar:

Astrid Olaug Haugland
Hammar-Kameratane AS

Hella 60

5936

MANGER