



Ingeniørtjenester M Cemovic
Floridavegen 44A
5307 ASK

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/6289 - 20/25000

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

Dato:
04.05.2020

Løyve til oppføring av tilbygg til hytte med dispensasjon - gbnr 339/13 Gaustad

Administrativt vedtak: Saknr: 463/20
Tiltakshavar: Lars Kristian Madsen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1, søknad om tiltak (pbl.) § 20-1

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 og ombygging på gbnr 339/13 som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg, ombygging av fritidsbustad, etablering av utsleppsanlegg-minireinseanlegg med vass- og avlaupsleidningar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan, datert 03.02.20 og mottatt 03.03.20 og i samsvar med teikningar mottatt 03.03.20 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.
3. Tiltaket skal utformast i samsvar med vilkår i utsleppsløyve frå Avdeling for Miljø og tilsyn, datert 24.03.20 i sak 20/6292.

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan og søknad om ferdigattest.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for oppføring av tilbygg med bruksareal på ca. 33 m² og bygd areal på ca. 29 m² til fritidsbustad på gbnr. 339/13 på Gaustad. Fritidsbustad skal få bruksareal på 105 m² og bygd areal på ca. 76,5 m² etter oppføring av tilbygg og ombygging.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.03.20.

Ettersom oppføring av tilbygg er i strid med byggeforbod i 100-meters belte mot sjøen i kommunedelplanen sin arealdel (KDP), vart det samstundes søkt om dispensasjon.

Tiltaket er ikkje i strid med landbruks-, natur- og friluftformålet då eigedomen ligg i tabell for spreidd fritidsbustad (LNF- spreidd formålet) i KDP tabell 9.2 (bygde fritidsbustadeigedomar) og krev ikkje dispensasjon frå LNF formålet.



VURDERING

Planstatus:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF- spreidd fritidsbustad område. Gbnr. 339/13 er ein bygd eigedom med status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf. tab. 9.2 til KDP si føresegn 3.2.3.

Tilbygg på ca. 33 m² på eksisterande fritidsbustad kan oppførast på eigedommen utan dispensasjon frå LNF-formålet, jf. føresegn 3.1.2 og 3.2.1 til KDP, 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.

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

Viser til føresegnene til kommunedelplanen §1.6.4:

1.6.4 På uregulert bygd fritidseigedom gjeld ikkje byggjegrenser mot sjø, vatn og vassdrag for følgjande tiltak:

- *Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 30 m² til eksisterande fritidsbustad*

Tiltaket oppfyller ikke krav om maksimum BRA jmf. føresegnene til kommunedelplanen 1.6.4.

Den eksisterende hytta ble oppført på 60 - tallene. Hensikten med tiltaket er å ombygge den gamle hytta som er delvis utsatt for reparasjon, slik at den blir i forsvarlig stand og etter gjeldene regelverk. Hytta er per i dag i udatert teknisk stand. Ombygging vil medføre høyere energieffektivitet.

I tillegg vil det bli bygget et tilbygg med tre soverom og ett nytt bad etter dagens (bedre) standard. Eventuell reduksjon av tilbygget for å oppnå krav om maksimalt bruksareal kan medføre dårligere disponering av det nye arealet som kan komme i strid med arealbestemmelser etter TEK 17.

Etablering av tilbygg vil ikke medføre økning på trafikkmengde. Eiendommen vil samtidig bli koblet på nytt privat vann- og avløpsanlegg.

Tiltaket vil ikke påvirke negativt naboene sine interesser og det blir ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Oppføring av det nye bygget vil ikke medføre vesentlige terrenginngrep.

Tiltak omfatter ikke endring av takformen og/eller vesentlig inngrep på fasade. Huset blir fortsatt utformet i samspill med de bygde omgivelsenes karakter.

Vi ser ellers ikke at tiltaket vil ha noe negative konsekvenser for områdedisponering.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har sendt saka på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det kjem ingen uttale innafor fristen. Vedtaket skal sendast til klagevurdering til begge instansar.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.02.20, mottoken 03.03.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,7 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggjegrense mot sjøen i plan. Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrensa mot sjøen.

Vatn og avlaup

Eigedomen er sikra lovleg vatn og avlaup via privat brønn og utslepp via minireinseanlegg, godkjent i vedtak, datert 24.03.20 i sak 20/6292.

Tilkømt, avkørsle og parkering

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

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen og teikningar viser eksisterande hytte og framtidig tilbygg. Teikningar (fasade, snitt) viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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:

Tiltaket vil ikke påvirke negativt naboene sine interesser og det blir ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Oppføring av det nye bygget vil ikke medføre vesentlige terrenginngrep.

Tiltak omfatter ikke endring av takformen og/eller vesentlig inngrep på fasade. Huset blir fortsatt utformet i samspill med de bygde omgivelsenes karakter.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommunen ingen merknader.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjjar har redegjort for heile tiltaket at forhold er vurdert.

Ansvarsrettar

Ansvarleg søkjjar har sendt inn gjennomføringsplan, datert 26.02.20, mottatt 03.03.20 med oversikt over erklærte ansvarsrettar for tiltaket.

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 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 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 2 hytter og 3 naust i LNF-spreidd hytte område og 2 naust i naustområde NA_33 Gaustad.

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 har tilbygget bruksareal på 33 m² og bygd areal på 29 m² og tilbygget kommer ikkje nærare sjøen enn eksisterande hytte. Overskriding på 3 m² er ikkje betydeleg etter vår vurdering.

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 langs fasaden av eksisterande hytten. Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona er klart større enn ulempene.

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.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 175

- Søknad en skal nabovarslast 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.: 20/6289

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart
Teikningar
Gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett

Kopi til:

Lars Kristian Madsen

Langarinden 5132
366 A

NYBORG

Mottakarar:

Ingeniørtjenester M Cemovic

Floridavegen
44A

5307

ASK