



Vigdis Anne Dyrkolbotn
Øreviksvegen 17
5455 HALSNØY KLOSTER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/6526 - 20/39166

Saksbehandlar:
Maria Kongestøl
maria.kongestol@alver.kommune.no

Dato:
23.06.2020

Løyve og dispensasjon til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr
247/5 Dyrkolbotnen

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 656/20

Tiltakshavar:

Vigdis Anne Dyrkolbotn

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås, og frå byggeforbodet langs sjø og vassdrag på 100 meter innanfor nedslagsfelt Romarheimselvi jf. kommunedelplanen sin arealdel for Lindås § 2.6.1, for oppføring av eit mindre tilbygg til fritidsbustad, samt etablering av markterrasse i tilknytning til fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av mindre tilbygg til fritidsbustad, samt etablering av markterrasse i tilknytning til fritidsbustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.03.2020 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.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av mindre tilbygg til fritidsbustad, samt etablering av markterrasse i tilknytning til fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 3 m². Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen

sin arealdel for Lindås, og frå byggeforbodet langs sjø og vassdrag på 100 meter innanfor nedslagsfelt Romarheimselvi jf. kommunedelplanen sin arealdel for Lindås § 2.6.1. for oppføring av eit mindre tilbygg til fritidsbustad, samt etablering av markterrasse i tilknytning til fritidsbustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.03.2020 og supplert 07.05.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 06.05.2020:

1. Søknad om dispensasjon får byggeforbodet langs sjø og vassdrag på 100 meter innanfor nedslagsfeltet Romarheimselvi jf. Kommunedelplanen sin arealdel for Lindås § 2.6.1.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 07.05.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås, og frå byggeforbodet langs sjø og vassdrag på 100 meter innanfor nedslagsfelt Romarheimselvi jf. kommunedelplanen sin arealdel for Lindås § 2.6.1. for oppføring av eit mindre tilbygg til fritidsbustad, samt etablering av markterrasse i tilknytning til fritidsbustad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Hytta ligg i eit inngjerda område saman med andre hytter. Hytteområdet er eit sameigeområde, og heile området er på gards og bruksnummer 247/5. Hytteområdet ligg litt nedanfor gardsvegen inn til sjølve Dyrkolbotn. Det omsøkte tiltaket er ikkje til noko hinder i høve til beite, natur og fritidsføremåla i dette etablerte LNF området.

Me vil byggje: 1) Eit lite tilbygg på 3 m² på baksida av eksisterande hytte, i flukt med eksisterande «bad/vaskerom». Det me kallar bad/ vaskerom er utstyrt med kun ein vask og er utan toalett. Formålet er å setje inn eit dusjkabinett og å få litt ekstra skap og oppbevaringsplass i hytta.

2) Ein treplattung på 21 m² på framsida av hytta, i ca terrenghøgde. Det vert på det meste ca 30 cm over marka, pga av det ujamne terrenget. Formålet er at me då kan sitje ute i stolar og ha bord på plant underlag. Terrenget framfor hytta er svært ujamnt og det er uråd å nytte utemøblar der.

Fordel med dispensasjonen: Året er blitt 2020 og både gamle og nye generasjonars krav til bad med dusj på hytta er stor. Det er rett og slett litt vanskeleg å klare seg utan dusj på hytta. Dei fleste av oss krev ein anna standard på hytta som er litt i tråd med det ein er vane med heime, det gjeld óg både meg og familien min..

Familiemedlemmene våre av den litt yngre garde vil lettare nytte hytta og dei flotte fjellområda i denne delen av Stølsheimen om standarden på hytta vert heva til eit nivå der du sj er innbefatte.

Likeeins når det gjeld dispensasjon for å lage treplattung på framsida slik det går fram av teiningane. Terrenget utanfor og rundt hytta er så ujamnt at me ikkje kan nytta stolar og bord ute. Det er utprøvd over mange år, så no har me gitt opp. Det har kun resultert i øydelagde møblar og nokre latterkuler når me veltar og dett av stolane. Å nytta hyttefjellnaturen ved å sitja på plant underlag utan å risikere personskade kan vera kun helsefremjande.

Ulemper med dispensasjonen: Utnyttelsesgraden på tomta er svært liten. Utbygget er på baksida av hytta, og hytta ligg bak ein haug. Difor vil utbygget reint visuelt vera hverken synleg eller skjemma for andre hyttenaboar eller vera skjemma/utstikkande i sjøive terrenget.

Treplattingen vert ei slags forlenging av trappa på framsida. Den utgjør ingen stor inngripen i terrenget. Plattingen er heller ikkje til noko fysisk sjenanse for hyttenaboene. Plattingen vert kun ein fordel for hyttenaboane, såvel som oss eigarar med familie, når dei er på besøk. Då kan dei endeleg få sitje på plant underlag, utan fare for personskade. Slik me ser det vil det difor ikke innebera noko ulempe for nokon med dispensasjonen.

På bakgrunn av desse opplysningane gjeld søknaden dispensasjon til oppføring av ovannemde påbygg og tilbygg pga av at hytta ligg i eit LNF område. Søknaden er av permanent art.»

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssøknaden vart sendt på høyring til Alver kommune Eining for Plan og Analyse, Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune den 06.05.2020. Frist for uttale var 4 veker frå oversendinga. Det har ikkje komme noko uttale frå dei aktuelle høyringsinstansane.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.03.2020. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter. Avstand til veg er opplyst å vere 50 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan. Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrenser i gjeldande KDP, dette er det søkt om.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Terrenghandsaming

Teikningar/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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltaket ligg i eit område som er utsett for steinras og snøskred. Administrasjonen si vurdering er at eit slikt mindre tiltaket på 3 m², som inneber utviding av rom utan varig opphald i form av tilbygg til bad, ikkje aukar bruken av området i stor grad, men betrar bruken som allereie er godkjent for området. Tilsvarande gjer seg gjeldande for platting i forkant av fritidsbustaden.

Tekniske krav til byggverk

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

Avfallsplan

Ikkje relevant.

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 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette er eit lite tiltak som får svært små konsekvensar knytt til ulempene med å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og frå byggeforbodet mot sjø og vassdrag i plan. Omsynet bak desse reglane er å ta i vare naturressursane, og føre kontroll med utbygging i slike områder. Dette tiltaket vil i liten grad endre eksisterande bruk.

Fordelane med tiltaket er at den bruken som allereie er knytt til eigedomen vil opplevast betra.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås og frå byggeforbodet langs sjø og vassdrag på 100 meter innanfor nedslagsfelt Romarheimselvi jf. kommunedelplanen sin arealdel for Lindås § 2.6.1 for oppføring av eit mindre tilbygg til fritidsbustad, samt etablering av markterrasse i tilknytning til fritidsbustad.

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 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 og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje 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 byggtknisk 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 miljøsanering 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 kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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.

Ferdigstilling

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

Maria Kongestøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Suppleringsøknad til opprinneleg søknad - GBNR 247/5 Dyrkolbotn
Søknad om dispensasjon, byggjesøknad med vedlegg og nabovarsel - GBNR 247/5
Dyrkolbotn
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett s.1
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett s.2
Utsnitt av kart over Dyrkolbotnen
Utsnitt av kart over Strandaneset i Dyrkolbotnen
Tegning av tilbygg på baksida
Tegning av hytta
Søknad om dispensasjon i LNF område
Nabovarsel

Mottakarar:

Vigdis Anne Dyrkolbotn

Øreviksvegen 5455
17

HALSNØY KLOSTER