



Marianne Dale
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/326 - 20/39303

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

Dato:
07.09.2020

Løyve til riving av fritidsbustad og bod og oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 327/66
Moldekleiv

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 662/20

Tiltakshavar:

Pia Katrin Berge

Ansvarleg søkjar:

Ingeniør Aarland AS v/ Marianne Dale

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommunedelplan for Meland, for riving av gamal fritidsbustad m/bod og oppføring av ny fritidsbustad.

Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet park, anlegg og turveg i reguleringsplan for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde for etablering av mellombels anleggsveg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til riving av gamal fritidsbustad m/bod og oppføring av ny fritidsbustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.11.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Det skal ikkje gjerast tiltak nærare sjøen enn plassering av fritidsbustaden som vist på vedlagte kart.**
- 3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**
- 4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det må søkjast om tilkopling.**

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

- 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**
- 2. Godkjent ferdigmelding frå røyrleggjar.**

Det vert i tillegg gjeve løyve til plassering av vass- og avlaupsleidning over areal regulert til park, anlegg og turveg i reguleringsplan for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde. Det vert stilt følgjande vilkår for plasseringa:

- 1. Terrenget skal tilbakeførast til eksisterande situasjon når leidningane er plassert.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad m/bod og oppføring av ny fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 115 m² og bygd areal (BYA) ca.221 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20 % BYA, og plassering av vass- og avlaupsleidning.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt støttemurar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommunedelplan for Meland, for riving av gamal fritidsbustad m/bod og oppføring av ny fritidsbustad. Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå regulert formål park, anlegg og turveg i reguleringsplan for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde for etablering av mellombels anleggsveg.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.12.19, supplert 04.05.20, 11.05.20, 26.08.20 og 03.09.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den vart motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 30.01.20, 06.05.20 og 21.08.20:

1. Omsøkt bod blir plassert i situasjonskart. Ber også om at informasjon om dei ytre rammene (BYA, BRA, storleik) for boden blir oppgitt slik at geodata kan registrere opplysningene.
2. Dispensasjon frå arealformålet park, anlegg, turveg i samband med oppføring av mellombels anleggsveg. Det må gis informasjon om korleis vegen er tenkt utforma, mellom anna storleik, lengde osv.
3. Det må sendes inn teikningar av vegen med terrengprofiler, det må beskrives hvordan vegen vil opparbeides og etter hvert tilbakeføres til opprinnelig stand og når tilbakeføring vil skje.

4. Privat erklæring om rett til framføring av veg og leidningar.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 04.05.20 og 11.05.20, og i e-post den 26.08.20 og 03.09.20. Søknaden var dermed klar for handsaming den 03.09.20. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden og 4 veker der søknaden var til uttale hos sektormynde.

Planstatus

Eigedommen ligg i eit område som inngår i Reguleringsplanen for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde plan.id. 125619880003, og er regulert til fritidsbustad.

Reguleringsplanen legg til grunn følgjande for utnyttinga:

E. BYGGJEOMRÅDE FOR HYTTER

§27

Bygningar skal plasserast slik at dei bryt minst mogeleg med naturlinene i området.

§28

Bygningar skal ha ei enkel og god utforming, material- og fargeverknad. Det skal nyttast materiale og fargar som harmonerer med dei naturgjevne omgivnadene.

§29

Bygningar kan oppførast i 1 høgd.

Dispensasjon

Då gjeldande reguleringsplan ikkje har byggegrense mot sjø, krev riving av gamal fritidsbustad m/bod og oppføring av ny fritidsbustad dispensasjon frå byggegrenser mot sjø, som vist i kartet til kommunedelplan for Meland.

Etablering av mellombels anleggsveg krev dispensasjon frå arealformålet park, anlegg og turveg i gjeldande reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel :LNF-område og byggegrense mot sjø.

I forbindelse med søknad om riving av gammel fritidsbolig og bod samt bygging av ny fritidsbolig søkes det om dispensasjon fra byggegrense mot sjø og arealformålet landbruk, natur og friluft, fastsatt i arealdelen til kommuneplanen-Moldekleiv. Grunnflate eksisterende fritidsbolig er ca 40m², grunnflate ny fritidsbolig blir 123m². Total BYA overskrider ikke 20% av tomtens størrelse, slik grensen er satt i KPA 1.6.14 pkt 5.

I plankartet til KPA er det lagt inn en byggegrense på ca 70 meter i området. Eksisterende fritidsbolig ligger 21 meter fra sjøen, og den nye fritidsboligen er søkt plassert samme sted, men 19 meter fra sjøen.

Med bakgrunn i ovennevnte synes fordelene med å gi dispensasjon å være større enn ulempene, og dispensasjon fra Kommuneplanen bør kunne innvilles.»

«Søknad om dispensasjon fra arealformålet park, anlegg, turvei i forbindelse med oppføring av midlertidig anleggsvei.

Angående søknad om riving av gammel fritidsbolig og bod, samt bygging av ny fritidsbolig, søkes det om dispensasjon fra arealformålet park, anlegg, turvei i arealdelen til kommuneplanen-Moldekleiv, i forbindelse med oppføring av midlertidig anleggsvei.

Anleggsveien blir ca 3 meter bred og ca 23 meter lang, og vil bli ført tilbake til dagens standard når oppføring av fritidsbolig er ferdig.

Med bakgrunn i ovennevnte synes fordelene med å gi dispensasjon å være større enn ulempene, og dispensasjon fra Kommuneplanen bør kunne innvilges.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt. Fylkesmannen i Vestland kom med følgjande uttale den 06.07.20:

Fylkesmannen si vurdering

Det er ein motstrid mellom kommuneplankartet og reguleringsplanen i det aktuelle område. Reguleringsplanen gjeld framfør kommuneplanen. Tiltaket treng uansett det m.a. dispensasjon frå byggegrense til sjø.

Området ligg sentralt i Alver kommunen, og i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her er det press på strandsona. I dette området har ein klart å halde eit grønt belte mot sjøen med relativt få inngrep. Dei fleste bustader/fritidsbustader ligg lengre vekk ifrå sjø enn det omsøkte tiltaket, og vi meiner at byggegrensene i kommuneplanen er riktig plassert. Det er ikkje ønskeleg med større terrenginngrep eller auka privatisering av området.

Det står ein fritidsbustad på eigedomen i dag og ny fritidsbustad skal førast opp på same stad og etter det vi kan sjå ikkje nærmare sjøen enn i dag. Det er ikkje lagt ved bildar eller anna dokumentasjon av eksisterande fritidsbustad, så det er vanskeleg å vurdere om ny fritidsbustad vil føre til auka privatisering av området. Kommunen må vurdere dette i vidare sakshandsaming. Det er tale om å erstatte den eldre fritidsbustaden med ein ny fritidsbustad som er om lag tre gonger større enn den noverande. Plasseringa er godt framom anna bustad/fritidsbustad på staden. Det må dokumenterast korleis den nye situasjonen vert samanlikna med noverande for nærleik til sjø og landskapsverknader. Slik saka er lagt fram for oss, kan vi ikkje vurdere det og må ta atterhald om at det kan gje grunnlag for klage.

Teikningane av midlertidig veg viser at det er naudsynt med terrenginngrep som kan vere vanskeleg å tilbakeføre på ein god måte. Fylkesmannen er sterkt kritisk til dispensasjon til midlertidig veg.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.11.19 og 06.05.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6 meter. Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan, og det er søkt om dispensasjon i frå byggegrensene.

Det er søkt om topp grunnmur på kote ca. 17,5 og mønehøgde på kote ca. 22,8.

Vatn og avløp (VA)

Det må søkjast om tilkopling til kommunalt VA-anlegg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og gangtilkomst.

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

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 tilside. 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper knytt til byggegrenser mot sjø, for riving av fritidsbustad m/bod og ny oppføring av fritidsbustad, har kommunen særleg lagt

vekt på at allereie godkjent situasjon for eksisterande fritidsbustad ikkje vert endra i stor grad i høve til innverknad på omsyna bak byggegrensa mot sjø. Omsyna bak byggegrensa mot sjø er i dette tilfelle å sikre allmenta fri tilgang til viktige rekreasjonsområde, samt å i vareta spesielt viktige naturområde. Endra situasjon frå eksisterande fritidsbustad til ny fritidsbustad, får ikkje konsekvensar for desse omsyna. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensar mot sjø i kommunedelplanen for Meland, for riving av fritidsbustad m/ bod og ny oppføring av fritidsbustad, er oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper knytt til dispensasjon frå regulert formål park, anlegg og turveg for etablering av mellombels anleggsveg, har kommunen særleg lagt vekt på at dette er eit område som er viktig for allmenta si tilgang til verdifulle rekreasjonsområde. I tillegg til at stien vert brukt for å ta seg ned til sjølinja, er sjølve stien også verdifull slik den ligg som ein naturleg del av terrenget. Omsyna bak arealformålet er å sikre allmenta fri tilgang til viktige rekreasjonsområde, samt å i vareta verdifulle naturområde. Dette er eit viktig friområde og tiltak som etterlet seg permanente endringar i det naturlege terrenget er ikkje noko administrasjonen stiller seg positiv til. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformålet park, anlegg og turveg for etablering av mellombels anleggsveg, ikkje er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

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

Plassering

Ny fritidsbustad vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Når det gjeld plassering av VA-leidningar over areal regulert til park, anlegg og turveg, så har Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalt at dette ikkje krev dispensasjon så lenge terrenget vert tilbakeført til eksisterande situasjon.

Kommunen kan på bakgrunn av dette gi løyve til plassering av VA-leidningar under føresetnad av at terrenget vert tilbakeført til eksisterande situasjon.

Eksisterande gangveg til sjøen må ikkje stengast under byggeperioden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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 søker, 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 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 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 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 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.: 20/326

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

Maria Kongestøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart og teikningar

Mottakarar:

Gjermund Fø Sund Isaksen
Marianne Dale

Austre Heiane 4 5919
Eidsvåg bakken 5105

1

Pia Katrin Berge

Austre Heiane 4 5919

FREKHAUG
EIDSVÅG I ÅSANE

FREKHAUG