



Bygg Prosjekt AS
Fantoftvegen 14P
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/3505 - 20/54969

Saksbehandlar:
Marianne Sandvik
Marianne.aadland.sandvik@alver.kom
mune.no

Dato:
08.10.2020

Delsvis dispensasjon til legalisering av tiltak - gbnr 428/1017/155

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 901/20

Tiltakshavar:

Kari Elin Zitzelau Prestø

Ansvarleg søkjar:

Bygg Prosjekt AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 25% BYA til maksimalt 29% BYA, avstandskrav til nabogrense på inntil 0 meter og arealføremål LNF på følgjande vilkår:

- **Tilkomstveg til 428/21 skal ha 3 meters bredde på heile strekket forbi eigedommen.**
- **Heile tiltaket skal plasserast innafor eigedomsgrensen.**
- **Mur mot naust/sjø skal avtrappast heile vegen.**

Før søknad om rammeløyve kan handsamast må det sendast inn oppdatert situasjonsplan og teikningar i tråd med dispensasjonsvedtaket som visar at vilkåra er oppfylt.

Tiltak

Det er søkt om å legalisere delar av utførte tiltak på eigedommen gnr. 28 bnr. 101 og 155. Tiltaka vart søkt om og avslått i sak 17/2333 i tidlegare Radøy kommune. Tiltaket er delvis redusert i denne søknaden ved avtrapping av mur i hjørnet mot nordvest. BYA er redusert i søknaden frå 33,77% til 33,66%.

Søknaden gjeld:

- Forstøtningsmur i grense mot nord, muren er retta og ligger nå i grensa til gbnr 428/21.
- Forstøtningsmur under terrasse mot nordvest på gbnr 21/101
- Terrassert forstøtningsmur mot vest
- Forstøtningsmur i grense mot sør, søkes godkjent på egen eiendom.
- Terrasse med rekkverk mot vest på bnr 101.
- Terrasse på mark med rekkverk mot nord og øst på bnr. 155.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå avstandskrav til nabogrense i pbl. § 29-4, utnyttingsgrad større enn 25% BYA i reguleringsplan og arealføremål LNF(landbruk, natur og friluftsområde), samt søknad om rammeløyve. Det vil i denne saka berre bli tatt stilling til søknaden om dispensasjon.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Det er orientert i søknaden om at mur mot felles gangveg og evt. andre tiltak på gbnr. 428/4 ikkje er ein del av denne søknaden.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.06.2019 og supplert 12.12.2019.

Sakshandsamingsfrist

Saka er ikkje handsama innan fristen på 12 veker. Kommunen beklagar den lange sakshandsamingsfristen, på grunn av at fristen ikkje er halden vil handsaminga av dispensasjonssaka ikkje vere gebyrbelagt.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bressvika/ 12602001000100 er definert som fritidsbebyggelse for gbnr 28/101 og LNF (landbruk, natur og friluftsområde)for gbnr 28/155 .



Reguleringsplan

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå avstand til nabogrense, pbl. § 29-4, utnyttingsgrad større enn 25% og arealføremål LNF(landbruk, natur og friluftsområde), jf. pbl § 19-2.

Dispensasjonssøknaden er i hovudsak grunngjeve med at arealet det søkast om er terrassar og at eigedomene dermed ikkje vil virke meir utbygd enn utan terrassane. Vidare at det allereie er gjeve dispensasjon frå LNF føremålet ved delingssaka. Det synast til dispensasjonssøknaden i si heilskap.

Kommunen har i denne saka lagt til grunn både gbnr 428/101 og 428/155 som berekningsgrunnlag for utnyttingsgrad. Dette er i strid med praksis, men for at eigedomane skal kunne nyttas som ein fornuftig bustadeigedom, der det allereie er gjeve løyve til bustad har kommunen vurdert dette som mest fornuftig.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Vedtak om dispensasjon vil bli sendt til Fylkesmannen for klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknader frå eigedomane gbnr. 428/59, 428/117, 428/118, 428/21

Nabomerknad frå gbnr 428/117/118, Inger Urdal og Jan-Lund-Tønnesen, inneheld i hovudsak merknader knytt til at tiltak går over grensa, at muren er ruvande og tar lys frå naustområde.

Nabomerknad frå gbnr 428/59, Ove Kvalheim og Therese Kvalheim, inneheld i hovudsak merknader knytt til feil plassering av bustadhuset.

Nabomerknad frå gbnr 428/21, Gunn Ragnhild Berge Opdahl og Tor Helge Opdal, inneheld i hovudsak merknader knytt til at oppførte tiltak er ulovleg, at bustadhuset er plassert feil, er større enn planen legg opp til og er plassert for nært nabogrense.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 13.11.2019.
Ansvarleg sækjar opplyser at:

«Merknad fra Therese og Ove Kvalheim, eier av gnr. 28 bnr. 59.

Nabomerknad fra Therese og Ove Kvalheim omhandler i hovedsak avvik fra plassering av bebyggelsen vist ved nabovarsling av oppføring av bolig i 2011, og nåværende og endelig plassering av bolighus på gnr. 28 bnr. 101 / 155. Dette anser vi ikke er relevant for denne byggesaken, da den ikke omhandler eksisterende bolighus på gnr. 28 bnr. 101 / 155. Kvalheims krav om at klare svar fra kommunen ang. feil og mangler i tidligere byggesak på gnr. 28 bnr. 101 / 155 anser vi er fulgt opp med ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Etter vårt skjønn illustrerer materiell som fulgte nabovarsel godt hva som nå søkes godkjent. Dersom Kvalheim

hadde ønske om ytterligere innsyn i byggesaken, kunne de bedt om å få oversendt komplett søknad som er utarbeidet av Bygg Prosjekt AS. Vi kan ikke se at vi har mottatt forespørsel om dette.»

«Merknad fra Inger Urdal og Jan Lund-Tønnesen, eier av gnr. 28 bnr. 117 / 118.

Urdal og Lund-Tønnesen hevder at deler av muren er ført opp på friområde som skal være tilgjengelig for alle. Dette mener vi ikke medfører riktighet. Det er korrekt at deler av muren er ført opp utenfor eiendomsgrense til gnr. 28 bnr. 101 og er delvis beliggende på gnr. 28 bnr. 4, men både nausteiendommene, gnr. 28 bnr. 101 og felles atkomst over gnr. 28 bnr. 4 er angitt som arealbruksformål Fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Kvalheim – Bressvika. I plankart tilhørende Kommuneplanens arealdel er området vist som Nåværende Bolig-bebyggelse. Det er i siste revisjon av bestemmelser til KPA også sagt at det generellere bygge-forbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er erstattet av byggegrense angitt i plan- kartet, men vi kan ikke se at plankartet som er tilgjengelig på Radøy kommunes nettsider har fått inntegnet slik byggegrense.

Urdal / Lund-Tønnesen er av den oppfatning at murer er uestetisk og bidrar til at området fremstår som privat. Vi kan være til dels enig med at oppførte mur ikke har de visuelle kvalitetene som kan kreves av ett tiltak tilliggende strandsonen. Visuelle kvalitetene er søkt bedret ved at deler av muren terrasseres slik at den fremstår mindre ruvende og med mindre utstrekning. Dette vil også bidra til at området fremstår mindre privat. Evt. privatrettslige forhold inntatt i kjøpekontrakt med hensyn til tilliggende områders formål, når dette avviker fra formål i gjeldende plan kan ikke vektlegges. Mur som fortsetter langs areal avsatt til felles parkering inn på gnr. 28 bnr. 4, er ikke en del av denne søknaden. Omtalte forhold i merknad vedr. røyking på terrasse som skulle medføre brannfare, og kameraovervåking av felles areal reguleres ikke av Plan- og bygningsloven, men er av privat-rettslig art som ikke vedkommer byggesaken.

Videre hevder nabo at kommunen var nøye på at øvrige tomteeiere skulle holde seg innenfor tomteutnyttelse på %BYA = 25%. Ved varsling av bebyggelse på gnr. 28 bnr. 109 (bolighus til Urdal / Lund-Tønnesen) skal Tore Kvalheim som grunneier av området vært tydelig på at tomteutnyttelsen ikke skulle overskride 25% (BYA). Som omtalt i redegjørelse som følger søknad, skyldes overskridelse av tillatt tomteutnyttelse i hovedsak at deler av oppført terrasse er mer enn 0,5 over terreng og gir da areal som skal medtas i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Nabo mener også at gnr. 28 bnr, 101 / 155 fremstår som en koloss få meter fra sjøen, og påpeker også at store deler av bolighuset på gnr. 28 bnr. 101 / 155 er bygget på LNF-område. Som kjent har kommunen ved søknad om oppføring av bolighus på bnr. 101 / 155 gitt dispensasjon fra LNF-område. Dispensasjon fra LNF-område inngår ikke i denne søknad. Virkningen av utførte tiltak er søkt dempet ved at deler av oppført mur terrasseres slik at omfanget reduseres. Urdal / Lund-Tønnesen synes ikke det er greit å utføre ulovlige tiltak med viten og vilje, for deretter søke dispensasjon. Her vil vi bare minne om at Plan- og bygningsloven åpner opp for at kan få godkjent ulovlige tiltak i ettertid.

Til sist anser nabo at deres ulemper er vesentlig større enn fordelene for tiltakshaver ved innvilgelse av dispensasjon, og de anser dette vil skape presedens dersom tiltakshaver får gjennomslag for sin søknad om dispensasjon. Urdal / Lund- Tønnesen krever området tilbakeført. Når det gjelder spørsmålet om presedens, anser vi at hver sak skal behandles individuelt og vurderes for seg selv, slik terskel for å kunne påberope presedens i senere saker er satt høyt. Når det gjelder krav om tilbakeføring, er vi usikker på hva dette innebærer. Etter det vi har fått opplyst, er det ved utsprenging av nausttomter og tilhørende atkomst på bnr. 4 sprengt slik at også tidligere terreng på nåværende bnr. 101 ble berørt. Tiltakshaver opplyser at grunnentil at tomten er fylt opp relativt mye mot vest erfor å tilbakeføre tilnærmet opprinnelig terreng.»

«Merknad fra GunnR. Berge Opdal og Tor H. Opdal, eier av gnr. 28 bnr. 21.

Bygg Prosjekt AS har mottatt nabomerknad fra begge hjemmelshavere av gnr. 28 bnr. 21. Merknadener likelydende, så vi kommenterer disse under ett. Naboer er av den oppfatning at tiltakene som er utført på eiendommene er ulovlige, og ber om at disse blir revet. Dette gjelder blant annet forstøtningsmurmot grense i nord, forstøtningsmurunder terrasse på nordvest side, oppført mur mot vest, mur i grense mot sør og alle terrasser. De kan se heller ikke grunn for at tiltakshaver skal få en større utnyttings- grad enn detsom er lovlig eller bygge i LNF-område. Når det gjelder bebyggelse i LNFområdeer tiltak i denne søknad begrenset til mindre murer og terrasse på mark. Øvrig bebyggelse på LNF-område har oppnådd dispensasjon og er godkjent i byggesaken for bolighuset i rammetillatelse i 2012. For grad av utnyttning henviser vi til kommentarer over, og redegjørelse som følger søknad. For øvrig anser vi at det er bygningsmyndighetene i Radøy kommune som skal vurdere og ta stilling til hvilke av de utførte tiltak som kan tillates. Her må det da foretas en interessevurdering mellom tiltaks- havers ønsker og forventinger til å kunne gjøre tiltak på egen eiendom mot de ulemper dette eventuelt påfører nabo. Merknadenomhandlerogså forhold som berører opprinnelig byggesak. At opprinnelig byggesak for bolighus skal ha vært rotete og lite opplyst kan sikker medføre riktighet, men dette blir lite relevant ved behandling av denne søknad. Det er heller ikke tvil om at det er utført søknadspliktige tiltak på gnr. 28 bnr. 101 / 155uten forutgående søknad og tillatelse. Videre påpeker naboer at erklæring som tillatelse bebyggelse inntil 1,5 m fra felles grense mot bnr. 21 kun gjelder forbebyggelse på bnr. 101. Vi ser av utarbeidet erklæring at dette medfører riktighet, men antar at det skyldes en ren inkurie at samtykkeerklæringen ikke også omfatter nåværende bnr. 155. Erklæringen er utarbeidet i november 2011, dvs. før bnr. 155 er opprettet. Etter det vi kan se inngår erklæringen i byggesaksdokumenter for bolighuset sammen med situasjonsplan (ikke målsatt) og gjenpart nabovarsel ogkvitteringsliste hvor tidligere hjemmelshaver Reidar Opdal har samtykket til plassering av bolighus nærmere grense enn 4 m. Iflg. Gunn R. Berge Opdal og Tor H. Opdal mener de at bolighuset står for nært felles grense. Slik vi ser det har tidligere hjemmelshaver av gnr. 28 bnr. 21 gitt samtykke til oppføring av bolighus på bnr. 101 inntil 1,5 m fra felles grense. Minste avstand fra yttervegg på bolighus til felles grense mellom bnr. 21 og bnr. 101 er målt til ca. 3,0 m på elektronisk kartmateriell. Minste avstand fra yttervegg bolighus til felles grense mellom bnr. 21 og 155 er målt til ca. 2,4m. Dog er det ikke bestridt at oppført forstøtningsmur og terrasse på bnr. 101 har mindre avstand til felles

grense enn 1,5 m. Murer mot nord er omarbeidet slik at disse har minste avstand til felles grense mot ca. 1,5 m, i samsvar med det som vi anser er intensjonen med samtykkeerklæringen signert av Reidar Opdal i november 2011. For øvrige omsøkte murer mot mindre tiltak (byggverk) som kommunen kan godkjenne plassert nærmere enn 4 m fra nabogrense, jf. Pbl. § 29-4 3. ledd bokstav b. Videre er eiere av bnr. 21 av den oppfatning av privatrettslig forlik ikke innebærer aksept av ulovlige oppførte tiltak og husets plassering. Evt. endret plassering av bolighus på bnr. 101 / 155 i forhold til tillatelse inngår ikke i denne søknad. Ulovlige tiltak er fulgt opp av kommunen ved at det er opprettet ulovlighets sak som utløser vår søknad om godkjenning i ettertid for utførte tiltak.

Nabo mener også at tiltakshaver har oppnådd dispensasjon fra LNF-område på bnr. 155 delvis på grunnlag av en veirett som han ikke har respektert, og at det er absurd at man i denne saken henviser til samme argumentet. Når det gjelder dispensasjonsspørsmålet for oppføring av bolighus henviser vi til kommunen og Fylkesmannen vurdering når denne søknaden ble behandlet, og vi er av den oppfatning at det er relevant å bruke samme vurdering ved søknad om dispensasjon for mindre tiltak på det som nå fremstår som bebygd boligeiendom. Gunn R. Berge Opdal og Tor H. Opdal mener at tiltakshaver ønsker om å bygge svømmebasseng ikke kan være ett argument for å godkjenne tiltakene. De mener også at muren mot vest ikke har annen oppgave enn å bære det de mener er en overdimensjonert terrasse, og skal ha fotografi som dokumenterer dette. At tiltakshaver har ønske om basseng, er en ren opplysning i søknaden for å begrunne de valg man har tatt ved endring / delvis tilbakeføring av utførte tiltak. Vi har fått opplyst at deler av oppført mur også var påkrevd for å sikre etablert fylling. Eiere av gnr. 28 bnr. 21 er også av den oppfatning at tiltakene som det søkes om dispensasjon for er ruvende og svært skjjemmende i terrenget, og tar lys og utsikt i tillegg til at tiltakshaver har tatt seg til rette og «privatisert» områder som skal være tilgjengelig for alle. Omfanget av ulovlige tiltak er søkt dempet ved at det er planlagt at deler av muren skal terrasseres og trekkes lenger vekk fra naustbebyggelsen. Ette vårt skjønn vil dette bidra til at tiltaket fremstår mindre ruvende i terrenget. Det er innhentetsamtykke fra grunneier for oppføring av mur på bnr. 4. Til sist ber merknadsfremstillere om at alle ulovlige tiltak rives og at området blir tilbakeført til naturtomt. Tomten er avsatt til bebyggelse og anlegg, slik at vi anser at også nabo må akseptere at denne i større eller mindre grad blir arrondert og tilrettelagt for bruken av eiendommen. Når det gjelder krav fra nabo om riving av ulovlig oppførte tiltak, minner vi igjen om at Plan- og bygningsloven åpner opp for at man kan søke om godkjenning for utførte tiltak i ettertid.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.04.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å være 0 meter. Eigar av gbnr. 428/4 har i dokument datert 31.01.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast inn på gbnr. 428/4. Tiltaket er vist med 1 meter avstand til gbnr 428/21 og denne delen krev dispensasjon frå pbl. § 29-4.

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 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.

Tiltaka fremstår som ein samanhengande terrasse med underbyggande murar og fyllingar. Tiltaka blir difor vurdert samla.

Krav til avstand til nabogrense følgjer av plan- og bygningslova § 29-4:

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

Deler av tiltaka plasserast nærmare nabogrensa enn 4 meter. Det er dermed trong for dispensasjon for avstandskrava i pbl. § 29-4.

Føresegna i reguleringsplan for Bressvika har krav til tillat bebygd areal i pkt. 2.2. Tillat bebygd areal for eigedomen er 25% BYA. Deler av eigedomen er og vist med arealføremål LNF, tiltak i dette arealføremålet krev dermed dispensasjon frå arealføremålet LNF.

Omsynet bak avstandskravet i PBL. § 29-4 er branntekniske tilhøve (unngå spreining av brann), samt omsynet til usjenert uteplass for nabo, utsiktstilhøve og lys og luft mellom bygningar. Omsynet bak utnyttingsgraden i reguleringsplanen er å sikre ein lik utbygging av området, sikre at kvar eigedom ikkje har ein dominerande bygningsmasse og sikre tilstrekkeleg lys og luft mellom eigedomar.

Mur mot nausta er ruvande mot naust og i frå sjø slik den er søkt om. Både volum og plassering nær sjø og nabogrensa inneber at tiltaket etter kommunen si vurdering er ruvande, overdimensjonert og bryt med tradisjonell byggeskikk både generelt og i dette byggefeltet spesielt.

Kommunen finn derimot at dersom tiltaka reduserast i omfang og muren mot naust/sjø blir avtrappa heile vegen kan det gis dispensasjon til noko auka utnyttingsgrad.

Det har for andre eigedomar innafor planområde vore gjeve dispensasjon til bygningar opp til 27%BYA. I denne saka er sjøve bygningsvolumet i tråd med utnyttingsgraden, men tiltak knytt til opparbeiding av uteopphaldsareal inneber at utnyttingsgraden er for stor. På grunn av at tiltaka inneber murar og terrassar utan overbygg finn kommunen at det kan gis auka utnyttingsgrad til 29%BYA. Dette fordi tiltaka i hovudsak ligg på terreng og ikkje inneber nye tradisjonelle bygningar.

Når det gjeld avstand til nabogrense har tiltakshavar fått løyve frå 428/4 til å plassere tiltak over grensa. Kommunen skal etter pbl. § 29-4 godkjenne plassering. Kommunen finn ikkje å kunne godkjenne plassering over nabogrensa. Plassering av heile tiltaket må skje på eigen grunn.

Når det gjeld eigedom 428/21 ligg det ikkje føre samtykke frå nabo. Det er søkt dispensasjon til tiltak plassert 0 meter frå nabogrense. De omsyna som skal ivaretas er unngå spreiding av brann, samt omsynet til usjenert uteplass for nabo, utsiktstilhøve og lys og luft mellom bygningar. Desse omsyna vert ikkje råka av at mur/terrasse plasserast nærmare grensa.

Mur mot tilkomst veg kan ikkje plasserast på ein måte som inneber at bredde på tilkomstvegen blir mindre enn 3 meter. Dette vil vere eit vilkår for at det kan gis dispensasjon til plassering 0 meter frå grensa. Før søknad om tiltak kan handsamast må det visast i situasjonsplan at tilkomstveg til 428/21 har ei bredde på 3 meter på heile strekket med tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon til ei utnyttingsgrad på 29%BYA og frå avstandskrav til nabogrense på inntil 0 meter frå grensa er oppfylt. Ingen deler av tiltaka kan gå over nabogrensa.

Dispensasjon frå LNF føremål:

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.

I denne saka er det eit mindre areal som er satt av til LNF-føremål inni eit bustadområde, som ikkje har noko funksjon som LNF-område. Området har ikkje vert nytta som korkje som friluftsområde eller landbruksområde på lang tid.

Fordelane med dispensasjon er at arealet kan nyttast i tråd med området ellers. Kommunen finn ikkje at det er nemneverdige ulemper knytt til dispensasjonen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt.

Nabomerknad

Det er i fleire av nabomerknadene vist til plassering av bustadhus. Dette er ikkje ein del av denne søknaden og vil difor ikkje bli kommentert nærmare her. Dette må kommunen evt. vurdere i søknad om ferdigattest på bustaden.

Når det gjeld krav om riving av ulovleg oppførte tiltak følgjer det av pbl. at ein har krav på moglegheit for å søkje om å få ulovlege tiltak godkjent. Det er det som er gjort i denne saka. Ved handsaming av søknad om ulovleg etablerte tiltak skal kommunen vurdere tiltaka som om dei ikkje er oppført.

Når det gjeld merknader knytt til at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt visar kommunen til dispensasjonsvurderinga over.

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

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 19-1.
- 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 § 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 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.: 20/3505

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

Siril Sylta
Tenesteleiar

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

| | | | |
|----------------------------|----------------|------|-------|
| Gunn Ragnhild Berge Opdahl | C O Lalanne | | |
| | Bömische Str | | |
| | 2612055 | | |
| | BerlinTyskland | | |
| Inger Urdal | Ulsetsbogen 15 | 5119 | ULSET |
| Jan Peter Lund-Tønnesen | Ulsetsbogen 15 | 5119 | ULSET |

Kopi til:

| | | |
|--------------------------|------------------|------|
| Ove Henning Kvalheim | Fløholmen 44 | 5937 |
| Therese Ramsdal Kvalheim | Fløholmen 44 | 5937 |
| Tor Helge Opdahl | Melandsvegen 236 | 5919 |

BØVÅGEN
BØVÅGEN
FREKHAUG

Mottakarar:

| | | |
|---------------------------|---------------------|------|
| Bygg Prosjekt AS | Fantoftvegen 14P | 5072 |
| Kari Elin Zitzelau Prestø | Hylkjebakken 83 | 5109 |

BERGEN

HYLKJE