



Kaland Trelast AS
Øyvind Litangen
Keilevegen 45
5953 FONNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/7834 - 20/57139

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
18.09.2020

Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av lager/garasje - gbnr 123/41 Risa

Administrativt vedtak. **Saknr:** 947/20
Tiltakshavar: Jarle Kvalheim
Ansvarleg søkjar: Kaland Trelast AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av lager/garasje slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. 20-3, vert det ikkje gjeve rammeløyve for oppføring av lager/garasje.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREEING

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av lagerbygning/garasje med eit byggd areal opplyst til 170 m² og eit samla bruksareal på 162 m². Bygget skal delast inn i 4 delar med tilgang til kvar del via eigen port. Bygget har pulttak med takvinkel på 10 grader.

Bygget skal nyttast til lagring av bilar, båtar og utstyr for dei 4 eigarane.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8, som er det generelle byggeforbodet i strandsona.

Det er opplyst i søknaden at egedomen opprinnleg vart kjøpt og godkjend for oppføring av lager/verkstad. Tomten er planert og avkøyringsløyve vart gitt i 1972. Bygging vart ikkje realisert.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 08.06.2020.

Sakshandsamingsfrist

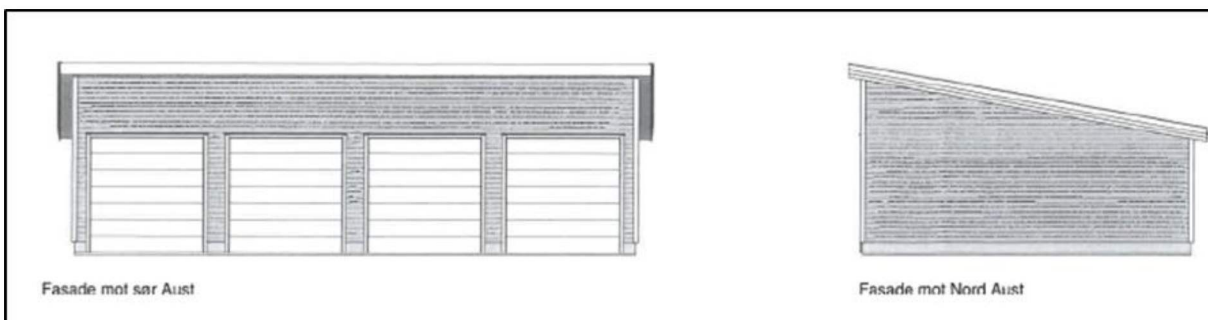
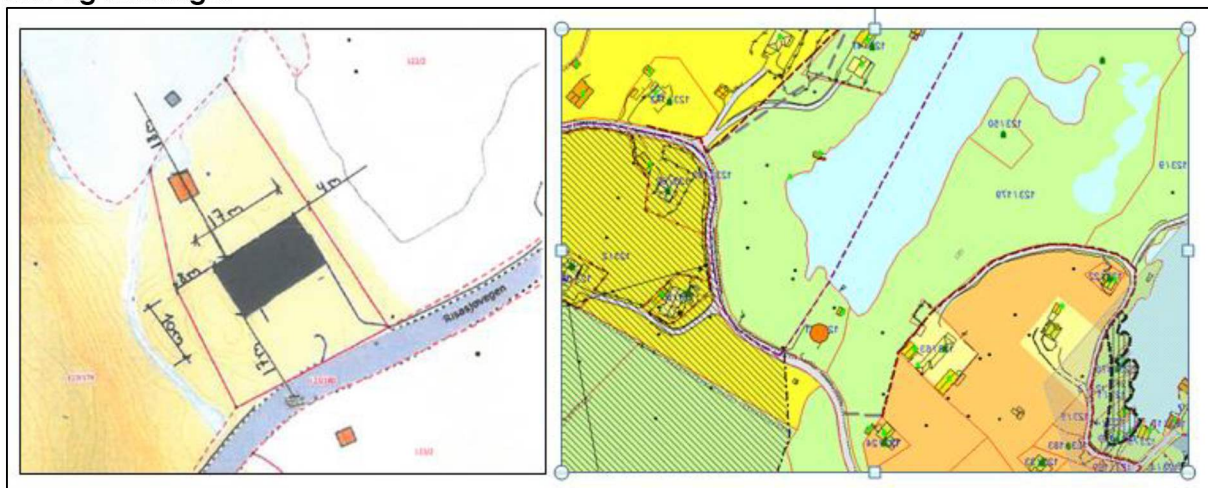
Søknaden var klar for behandling 08.06.2020 og saksbehandlingsfristen er 12 veker med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring til regionale styresmakter, dvs. 28.09.2020.

Planstatus

Egedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket ligg i tillegg innanfor den generelle byggeforbodssoona langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8.

Avstand til midt fylkesveg er oppgitt til 17 meter.

Kart og teikningar



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Søknad om bygge dispensasjon fra 100 m. grense fra strandsone for bygging av kaldt lager.
Hele tomten mellom fylkesvei og strandlinje ligger innanfor 100 m grense mot sjø og det er derfor ikkje mulig å bygge utenfor strandsone grense på 100 meter på denne tomten.
Tomtens strandlinje ligger ned mot en mudder/evje våg der det ved fjære sjø er tørt med synlig evje ca. 30-40 meter fra flo mål.

Denne strandlinjen er derfor ikke egnet for fritidsbruk verken til bading eller fising og det er ikke tilkomst til strandlinje med båt på fjære sjø. Det er også til tider ille lukt fra mudder ved fjære sjø. Det er plassert en kommunal kloakk/avløpsledning ut i sjø i samme området like ved nord østre hjørne av tomten, denne måtte forlenges etter legging for å komme ut under vannlinje ved fjære sjø.

Ut fra dette mener vi det er god grunn for å imøtekomme søknad om avvik fra bygging innenfor angitte grense fordi strandlinjen er lite egnet for gode fritidsaktiviteter.

Vi kan ut fra det vi har beskrevet ovenfor ikke se noen negative konsekvenser med å innfri et avvik fra strandsone krav.

Dispensasjonssøknad om oppføring av bygg innenfor regulert LNF- område.

Denne tomten ble opprinnelig kjøpt og godkjent for bygging av lager verksted.

Dette var slik vi kjenner til før tomten ble regulert inn i LNF område. Tomten ble forberedt for bygging av verksted/lager ved at deler av tomten ble sprengt ut og planert og avkjørsel godkjent slik vist på kart. På grunn av redusert arbeidsmengder og sykdom ble bygging av lager/verksted ikke utført slik planlagt.

Vi ønsker nå å sette opp et kaldt lager slik opprinnelig planlagt på det planerte området slik vist på skisser.

Det skal ikke gjøres ytterligere inngrep i naturen på området, dette forblir slik det nå er med urørt område på vest og nord siden av tomten.

Det planlagte lager bygget skal dekke behov for vinterlagring av egne bo biler, veteranbil, båter og utstyr for 4 familier som sammen nå har denne tomten.

Vi kan ikke se noen ulemper eller negative forhold med tanke på LNF regulering fordi dette ikke vil medføre endringer i naturen, det medfører ikke redusert landbruksområde verken dyrket område, beite områder eller annen jordbruks aktivitet. Området vil heller ikke påvirke noen friluftaktiviteter eller hindre utsikt fra naboer eller medføre noen negative konsekvenser for disse.

Fordelen med å sette opp dette lageret er at det dekker inn for nåværende leie av eksterne lokaler, redusert transport, forenklet tilsyn med utstyret og at vi får ett bygg samlet for 4 familier på en tomt som var tiltenkt og forberedt for et lignende lager.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland.

Fylkesmannen i Vestland skriv i brev datert 05.08.2020:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast.

Lindås ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»

Fylkesmannen er såleis i utgangspunktet negativt til at strandsona vert utbygd dersom det ikkje ligg føre overvekt av samfunnsinteresser som kunne forsvart ei utbygging.

I denne saken er det naudsynt med dispensasjon frå både LNF-formål og pbl § 1-8. Området er tidlegare planert, men må reknast som tilgjengeleg strandsona. Eit bygg her vil føre til auka privatisering og nedbygging av funksjonell strandsona. Fylkesmannen kan ikkje tilrå dette. Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av samfunnsinteresser som kan vege opp for dei negative konsekvensane for strandsona.

Vi er også uroa for kva verknad ein dispensasjon i denne saka kan få for liknande sakar i kommunen.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til lagerbygg i denne saka.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.»

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.01.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 4 meter.

Avstand til fylkesveg 5498 er opplyst å vera 17 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 30.03.2020 gjeve dispensasjon til plassering av bygget 17 meter frå offentleg veg.

Bygget skal plasserast på eksisterande planert nivå. Største gesimshøgda er oppgitt til ca. 5,7 meter.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 07.03.2020.

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 sækjar 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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilråra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra.

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.

Omsynet bak byggjegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

I denne saka vil omsynet bak LNF-føremålet og strandsonevernet i stor grad vera samanfallande. Landbruksinteressene gjer seg i lita grad gjeldande.

Strandsona er underlagt eit særskild vern og det skal mykje til for å gje dispensasjon. Sækjar skriv at strandlinja ikkje er eigna fritidsbruk, verken bading, fising eller tilkomst via båt då dette er ein grunn våg med evje. Vi er samd i fylkesmannen si vurdering av at eit bygg vil føra til auka privatisering og nedbygging av strandsona. Vi legg her særleg vekt på at det omsøkte tiltaket gjeld oppføring av eit større bygg med bygd areal oppgitt til 170 m² der dei forhold som gjer seg gjeldande i strandsona vert særleg råka, og at det skal byggast på eit samanhengande grønt belte langs sjø. Det vert vidare lagt vekt på at å gje dispensasjon for oppføring av omsøkte bygg også vil kunne skapa presedens for liknande saker noko som på sikt kan føre til ei uheldig nedbygging i strandsona.

Kommunen si vurdering er at omsynet bak både LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for det omsøkte tiltaket. Når omsynet vert vesentleg sett til side er ikkje vilråra for å gje dispensasjon oppfylt. Det er då ikkje nødvendig å vurdere fordelar og ulemper ved tiltaket. Vi vil likevel nemna at personlege forhold som hovudregel ikkje kan tilleggast vekt i dispensasjonsvurderinga.

Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om rammeløyve avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Sjøområdet er omfatta av den marine verneplanen for Lindåsosane og Lurefjorden. I tillegg er området inst i vågen registrert med naturtypen «blautbotnråde i strandsona». Det omsøkte tiltaket medfører ikkje tiltak i sjø og vil etter kommunen si vurdering ikkje koma i direkte konflikt med dei registreringar som ligg føre knytt til naturmangfald.

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- 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 § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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.: 20/7834

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Arvid Sigurd Kvalheim
Jarle Kvalheim

Risasjøvegen 151 5955
Risasjøvegen 156 5955

LINDÅS
LINDÅS

Mottakarar:

Kaland Trelast AS

Keilevegen 45 5953

FONNES