



Hammar-Kameratane AS  
Hella 60  
5936 MANGER

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/10417 - 20/59428

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

Dato:  
22.09.2020

Løyve til oppføring av ombygging, tilbygg til fritidsbustad med dispensasjon - gbnr 429/31 Vågenes Øvre

**Administrativt vedtak:** Saknr: 981/20  
**Tiltakshavar:** Tormod Vågenes  
**Ansvarleg søkjar:** Hammar-Kameratane AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-område og frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet for ombygging og tilbygg til fritidsbustad på gbnr 429/31.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det løyve for ombygging og tilbygg til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.05.20 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 knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 16.02.18 gitt av Radøy kommune og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat felles avlaupsanlegg på gbnr 429/27 i samsvar med utsleppsløyve gitt til utslepp til sjøen via felles slamavskiljar på 7 m<sup>3</sup>.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig vassanlegg.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av ombygging og tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 39,44m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 49,3m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 43,7 % BRA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføremål –LNF og frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.05.20 og supplert 11.08.20 og 21.09.20.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 11.08.20 og 21.09.20. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket kjem i konflikt med forbod mot tiltak i 100-metersbeltet.



Tillatt grad av utnytting er ikkje definert i LNF-område etter gjeldande kommunedelplan for Radøy.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføre mål LNF-område og frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

---

Tiltakshavarar ynskjer å byggje på fritidsbustaden sin iht. teikningar og situasjonsplan.

Eigedomen er tidligare frådelt og bebygd, arealet på eigedomen er 339m<sup>2</sup>.

Såleis eignar den seg ikkje til jordbruk.

Jf. gårdskart er arealet ved tilbygg klassifisert som; «*Bebygd, samf., vann, bre*»

Ein råkar såleis heller ikkje noko beite eller dyrka areal.

Eksisterande bygning er i dårleg forfatning og tilfredstiller ikkje dagens krav eller behov.

Etter tilbygg og oppgradering vil bygningen totalt sett tilfredstille krav i TEK17.

Arkitekturen vert og vesentleg betre og bygningen vil bli tilpassa dagens bruk.

Meiner med dette att fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Eigedomen er tidligare frådelt og bebygd, arealet på eigedomen er 339m<sup>2</sup>.

Eksisterande bygning er i dårleg forfatning og tilfredstiller ikkje dagens krav eller behov.

Etter tilbygg og oppgradering vil bygningen totalt sett tilfredstille krav i TEK17.

Arkitekturen vert og vesentleg betre og bygningen vil bli tilpassa dagens bruk.

Avstanden til sjø vert om lag 23,3m til næraste nye bygningsdel.

Ein har i størst mogleg grad prøvd å byggje ut vekk frå sjø, så ein ikkje skal komme nærare, mot vest er den eksisterande terrassen ytste punktet, ikkje tilbygget.

Når det gjeld uttrykket frå sjø; hytta er dels skjult bak ein knaus framom hytta.

Den vert etter tilbygging 90cm høgare enn den gamle, men får ein lågare taksredde; 37gr. mot eksisterande på 41gr, møneretninga vert lik.

Auka breidde vil gjere hytta meir dempa.

Ein vil og i val av materialer og kvalitetar fokusere på att hytta skal tonast ned mest mogleg.

Med jordfargar og tretak.

Så estetisk vil hytta «ruve» mindre i terrenget enn den gjer no.

Når det gjeld tilkomst til sjø vil ikkje tiltaket endre noko på det.

I eigedomen sitt skuldsifte heiter det att grensa mot aust skal ligge inntil tilkomstveg mot sjø.

Så tilkomsten vert uforandra.

Tiltaket vil heller ikkje ha noko innverknad på privatiseringa, då det er moderat tilbygg til allereie eksisterande bygning.

Oppsummert vil tilbygget føre til att ein får ei oppgradert fritidsbustad som tilfredstiller krav i TEK17 og som er tilpassa dagens bruk.

Dette utan å ha innverknad på tilkomst til sjø eller privatisering av strandsona.

Eстетisk vil ein få eit bygg som er 90cm høgare, men mindre ruvande og som går meir i eitt med omgjevnadane.

Meiner med dette att fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

## Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har sendt søknad om dispensasjon på å høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune, Landbruksavdelinga. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn uttale frå Fylkesmannen i Vestland, datert 29.06.20:

### Fylkesmannen si vurdering

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. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen. Fylkesmannen si vurdering er at det i tillegg er naudsynt med dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet jf. pbl § 1-8. Kommunen har i kommuneplanen satt ein byggegrense i LNF-formålet. Ein slik byggegrense gjeld berre for tiltak som er i samsvar med formålet. Ein fritidsbustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet og 100-metersbelte vil då gjelde.

Det ligg ei strand få meter frå hyttetomta med klare strandsoneverdiane. Fylkesmannen si vurdering er at det er viktig at tilkomst eller opplevelingsverdien av stranda ikkje vert redusert som følgje av tiltaket. Kommunen må i vidare sakshandsaming særleg vurdere tilgjenge, privatisering, landskap og allmenne interesser i området.

Det er henta inn uttale frå Landbruksavdelinga, datert 28.06.20:

Landbruksavdelinga har ingen merknader til saka.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla den 19.05.20 og den 13.09.20. Alle naboar samtykka i tiltaket. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan, datert 19.05.20:





På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,1 meter frå gbnr 429/10. Eigar av gnr. 429 bnr. 10 har i dokument datert 22.05.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,1 meter frå nabogrensa. Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan. Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense mot sjøen.

Fritidsbustad får maks. mønehøgde på ca. 7,3 m og gesimshøgde på ca. 3,1 meter etter ombygging.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 16.02.18 i Radøy kommune.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve for 2 bueiningar på gbnr 429/27 tidligare i Radøy kommune. Utsleppsløyve gjeld utslepp til sjøen via felles slamavskiljar på 7 m<sup>3</sup>

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

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

Eigar av gnr. 429 bnr. 10 har i dokument datert 22.05.20 samtykka til at 1 parkeringsplass for gbnr 429/31 kan plasserast på gbnr 429/10.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 1 bil.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp. Teikningar/snitt er ikkje laga då tilbygget medfører ingen endring i eksisterande 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Når det gjeld uttrykket frå sjø; hytta er dels skjult bak ein knaus framom hytta.

Den vert etter tilbygging 90cm høgare enn den gamle, men får ein lågare takskredde; 37gr. mot eksisterande på 41gr, møneretninga vert lik.

Auka breidde vil gjere hytta meir dempa.

Ein vil og i val av materialer og kvalitetar fokusere på att hytta skal tonast ned mest mogleg.

Med jordfargar og tretak.

Så estetisk vil hytta «ruve» mindre i terrenget enn den gjer no.

### **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).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

### **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.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot landbruk-, natur- og friluftssyn og dei omsyn som ligg til grunn for byggjeforbodet i strandsona. Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden, jf naturmangfaldlova §§ 8-12. Hovudformålet med byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og

friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbudet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbudet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen vurderer at oppføring tilbygget til fritidsbustaden og ombygging ikkje vil vere i strid med korkje LNF-omsyn eller dei omsyn som ligg bak byggjeforbudet i strandsona. Tilbygget er lite og skal førast opp utan terrenginngrep i bakkant av hytte, hytte får lågare takscredde.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden, finn administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempe etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2. Det vert vist til at tiltaket inneber hensiktsmessig vedlikehald/oppgradering etter TEK-krava og utviding av fritidsbustaden i samsvar med lovleg bruk.

Tiltaket etter vårt syn ikkje inneber ei visuell privatisering av eigedommen som byggjeforbudet i strandsona mellom anna har som føremål å motverke. Forvaltningspraksis i kommunen har vore positiv då det gjaldt oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad/bustad og når utviding har skjedd i bakkant av tiltaket og ikkje kom nærare sjøen enn tiltaket ligg per i dag.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på:

- beskjeden storleik på tilbygget,
- plassering at tilbygget ikkje nærare sjøen enn hytte ligg per i dag,
- hytte får lågare takscredde enn i dag,
- positiv uttale frå Landbruksavdelinga,
- lovleg etablert bruk på eigedommen er uendra

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremål og frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet mot sjøen er oppfylt.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 søkjar, 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 miljøsnering 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 kommune 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.: 20/10417**

### **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

Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Situasjonskart  
Teikningar  
Teikningar

**Kopi til:**

Tormod Vågenes	Løypetona 29	5918	FREKHAUG
----------------	--------------	------	----------

**Mottakarar:**

Hammar-Kameratane AS	Hella 60	5936	MANGER
----------------------	----------	------	--------