



Christoffer Antonsen  
Olsvollvegen 150  
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/16242 - 20/71985

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune  
.no

Dato:  
13.11.2020

## Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om etablering av terrasse - gbnr 474/41 Olsvoll

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 1226/20  
**Tiltakshavar:**              Christoffer Antonsen  
**Søknadstype:**              Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommunedelplan for Radøy føresegn 3.4.2 bokstav b for oppføring av terrasse.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3, jf. § 20-2, jf. § 20-1, vert søknad om løyve til oppføring av terrasse avslått.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon og søknad om løyve til etablering av terrasse med storleik på om lag 91 m<sup>2</sup> BYA. Utnyttingsgrad er i søknad opplyst til å vere om lag 18 % BYA

Det vert elles vist til søknad motteken .

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for tidlegare Radøy er definert som LNF-spreidd bustad.

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

#### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 3.4.2 bokstav b, som har satt ei øvre grense på tilbygg på 50 m<sup>2</sup>.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*Begrunnelse for dispensasjon:*

Adgangen til å gi dispensasjon reguleres av plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd. Av bestemmelsen fremgår at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi mener følgende begrunnelse bør vektlegges i forbindelse med behandling av dispensasjon:

- Boligen ligger i et landlig område, med stor avstand til nærmeste bebyggelse.
- Eiendommens utnyttelse ligger innenfor tillatt utnyttelse med god margin.
- Eiendommen er stor, og vil fortsatt ha god plass til uteopphold utenom terrassen.
- Terrassen vil tilføre eiendommen et nytt og svært anvendelig uteoppholdsareal.
- Terrassen vil samtidig gi mulighet for skjermet biloppstilling, da vi vil kunne parkere bil under den omsøkte terrassen.
- Vi mener den omsøkte terrassen vil gi et løft til eiendommens kvaliteter.
- Naboer er varslet om tiltak og dispensasjon, og har ikke kommet med protester.
- Vi kan ikke se at omsøkt tiltak skulle medføre ulempe for omkringliggende bebyggelse. Nærmeste nabo har gitt skriftlig samtykke til omsøkt tiltak. Vi kan ikke se at øvrig bebyggelse vil bli berørt av omsøkt tiltak.

Fordelene for oss ved en eventuell dispensasjon er åpenbare, da vi får en flott uteplass på terrasse med utsikt. Samtidig mener vi at ulempene ved omsøkt dispensasjon må sies å være små.

**Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Ved ei eventuell klagehandsaming må saka sendast til uttale til Fylkesmannen i Vestland.

**Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

**Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.08.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter. Eigar av gnr. 474 bnr. 7 har i dokument datert 21.09.2020 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,0 meter frå nabogrensa.

**Vatn og avløp (VA)**

Ingen endring.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Ingen endring.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **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.

## **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 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 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 dispensasjon kan medføre.

Vår vurdering:

LNF-spreidd bustad er ikkje ei sjølvstendig planføremål, men er underlagt det generelle LNF-føremålet. Underføremålet skal framleis ha mykje av det same vern og omsyn som LNF-føremålet men med noko redusert styrke. Det vil altså si at ein kan opne opp for mindre tiltak på bebygde eigedomar, og desse skal gå fram av gjeldande kommuneplan.

Omsøkte tiltak er om lag 40 m<sup>2</sup> over kravet sett i kommunedelplanen for Radøy. Det er difor eit større avvik enn det planen opnar opp for. Omsynet bak bestemmelsen 3.4.2 er å opne opp for mindre tiltak på allereie bebygde eigedomar, men det ligg framleis eit vern i botn for å sikre spreidd busetnad og for å unngå fortetting og større tiltak innafor de meir landlege områda i kommunen.

Vidare viser vi til form og storleik på omsøkte terrasse. Bustaden er på om lag 74 m<sup>2</sup> BYA og omsøkte tiltak er på om lag 90 m<sup>2</sup>. Vi kan difor ikkje sjå at vi kan opne opp for løyve til dispensasjon for eit tilbygg som er større enn det bustaden er. Dersom ein får redusert terrasse sin storleik til 50 m<sup>2</sup> og endra form til å vere parallell med fasadeliv ser kommunen at dette er noko ein kan opne opp for.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-spreidd føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for LNF-spreidd bustad er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om terrasse avslått.

### **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**

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- 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.: 20/16242

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Situasjonsplan

**Vedlegg:**  
Teikningar

**Mottakarar:**  
Christoffer Antonsen

Olsvollvegen 150

5938 SÆBØVÅGEN