



Pål Erik Glomsaas
Starefossbakken 4
5019 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/14663 - 20/75559

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
26.11.2020

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 7/11 Stall

Administrativt vedtak: Saknr: 1281/20
Tiltakshavar: Reidun Stall
Ansvarleg søkjar: Reknes Byggjevarer LI
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av tilbygg i samsvar med søknad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 25.08.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Minste avstand mellom midt kommunal veg og næraste del av tilbygg skal vera minimum 13 meter jf dispensasjonsvedtak gjort av Samferdsel-, veg-, vatn- og avløpforvaltning den 17.09.2020.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bygd areal (BYA) ca. 32 m².
Utnyttingsgrad er opplyst til 18 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona

Det vert elles vist til søknad mottatt 25.08.2020.

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var komplett og klar for behandling den 25.08.2020 og frist for saksbehandling er 12 veker frå denne datoen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som LNF, og eigedommen har status LNF-spreidd fritidsbustad, jf. vedlegg B i føresegnene til kommunedelplan for Lindås 2019 - 2031

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbod i strandsona etter pbl § 1-8

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter, Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Søker om dispensasjon fra kommuneplanens § 2.6.1 forhold til 100 Meters beltet mot sjø jamført PBL §1-6 og §19.2.

Dispensasjonen gjelder tilbygg på en eksisterende hytte. Tilbygget vil ikke komme nærmere sjøen en dagens situasjon (ca. 34 meter fra sjø), slik at vi kan ikke se at det vil være noe ulempe for noen ved å gi dispensasjon for tiltaket i forhold til avstand til sjø. Da dette ikke vil endre noe i forhold til dagens situasjon, og det er ingen naboer som vil bli berørt av oppføring av ønsket tilbygg.

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. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Behandling etter anna lovverk

Dispensasjonsvedtak egger veglova er gjort av Samferdsel-, veg-, vatn- og avløpforvaltning den 17.09.2020.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 25.08.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,5 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense mot veg og mot sjø.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar,

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Ingen endringar,

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

Søkar skriv:

-I forhold til at tiltaket ligger under rød sone i forhold til rasfare:

Ansvarlig søker har vurdert saken slik:

Søknaden gjelder ett lite tilbygg på ca 27 m², som kun øker areal på stue – det er ingen soverom i påbygg. Vi kan ikke se at dette vil bidra til noe endret situasjon i forhold til dagens situasjon, og har derfor ikke sett nødvendigheten med å få uttale fra geolog.

Eigedommen ligg område der det er fare for ras og skred.

Bygging og bruk av eit lite tilbygg vil få liten konsekvens for persontryggleik, og krev difor ikkje geologisk vurdering av risiko for ras.

TEK17 § 7-3 tillet ett tilbygg, ett påbygg eller underbygging inntil 50 m² BRA i byggverkets levetid.

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.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Tiltaket vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på arealbruk eller omgjevnader. Tiltaket er ei relativt lita endring av bygning på eigedom som er bygd med fritidsbustad og vil såleis ikkje endra bruken av arealet. Det ligg dessutan ein offentlig veg mellom sjøen og hytta. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av dette beskjedne tilbygget.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at tiltaket er eit lite tilbygg til eksisterande hytte som ikkje vil føra til auka privatisering av strandsona eller forringing av landskapet.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrettslege tilhøve

Søkar har lagt fram skriftleg fullmakt frå heimelshavar til å signera søknadspapir.

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 søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for behandling av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast 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 behandling av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved behandling av søknaden skal kommunen en vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er behandla 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.: 20/14663

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 bygggearbeidet 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

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

VEDLEGG D SITUASJONSPLAN
VEDLEGG E NY PLAN OG SNITT
VEDLEGG E NY PLAN
VEDLEGG E NYE FASADER

Kopi til:

Reidun Stall	Starefossbakke n 4	5019	BERGEN
Reknes Byggjevarer LI	Masfjordvegen 187	5986	HOSTELAND

Mottakarar:

Pål Erik Glomsaas	Starefossbakke n 4	5019	BERGEN
Reidun Stall	Starefossbakke n 4	5019	BERGEN
Reknes Byggjevarer LI	Masfjordvegen 187	5986	HOSTELAND