



Ann Karin Hervig
Trollien 50
5101 EIDSVÅGNESET

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/16641 - 20/79539

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

Dato:
14.12.2020

Løyve med dispensasjon - oppføring av tilbygg til hytte og utviding av markterrasse gbnr 491/15 Kvitstein

Administrativt vedtak: Saknr: 1356/20
Tiltakshavar: Ann Karin Hervig
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1, tiltaket utan ansvarsrett §20-4

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) og frå byggjeforbod i strandsona i arealdelen til kommunedelplanen for Radøy for oppføring av tilbygg til fritidsbustad og utviding av markterrasse på gbnr. 491/15 i Alver kommune.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a) vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gbnr. 491/15 i Alver kommune på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal oppførast i samsvar med mottatt situasjonsplan, datert 09.03.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før tiltaket vert teke i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) og frå byggjeforbod i strandsona Radøy for oppføring av tilbygg til fritidsbustad og utviding av markterrasse på gbnr. 491/15.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.10.20 og supplert 17.11.20.

Sakshandsamingsfrist

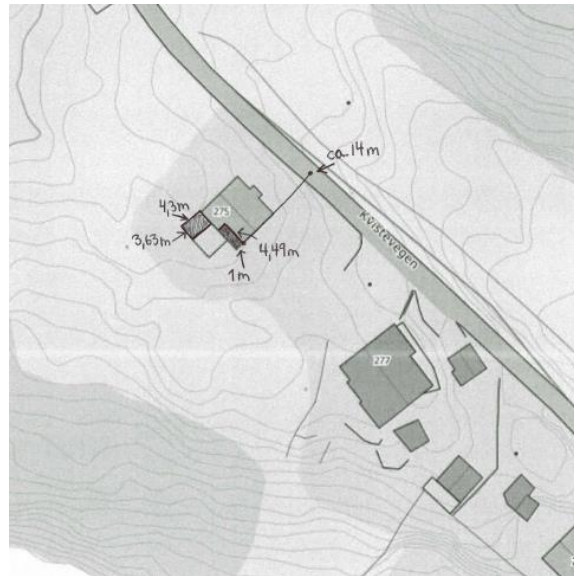
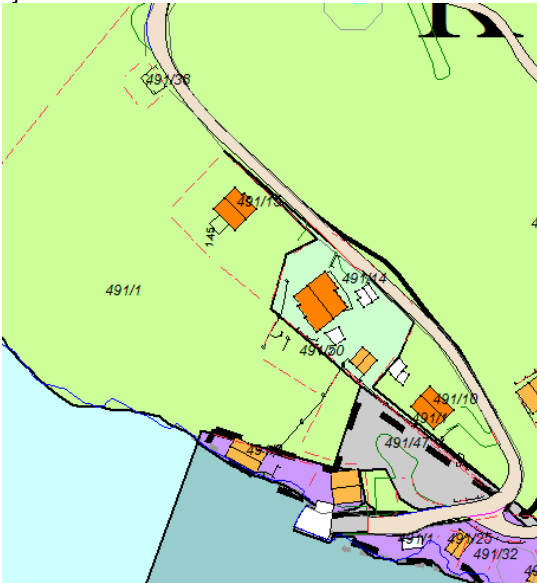
Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte dokumentasjon i brev av 29.10.20.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar 17.11.20.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Radøy er definert som LNF-føremål. I tillegg ligg tiltaket i konflikt med generelt dele-og byggjeforbod i 100-meters belte mot sjøen. Avstand frå tiltaka til sjøen er ca. 52 meter:



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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) og frå byggjeforbod i strandsona for oppføring av tilbygg til fritidsbustad og utviding av markterrasse på gbnr. 491/15.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Jeg søker herved om dispensasjon fra LNF-område i kommuneplan og 100-metersbeltet langs sjø for oppføring av tilbygg til fritidsbolig og utvidelse av eksisterende markterrasse på gnr. 491 bnr. 15, Kvistevegen 275 Radøy. Det planlagte tilbygget blir på ca. 5 m² (4,49m x 1m) under eksisterende tak, og utvidelsen av markterrassen blir på ca. 15 m² (4,3 m x 3,63 m). Markterrassen vil da følge hytteveggen og ikke stoppe midt på som i dag. Fritidsboligen ble bygget på 1960-tallet og er i dag på ca. 45 m². Ettersom dette er en relativt liten fritidsbolig og eiendommen brukes mye er det derfor stort behov for utvidelse for å møte dagens standard. Tiltakene det søkes om er av beskjedne karakter og vil ikke endre forholdene på eiendommen. Det er små endringer, men for oss vil det bety mye.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Landbruksavdelinga kjem med uttale den 13.11.20. Det står mellom anna følgjande i uttalen:

Etter landbruksavdelinga si oppfatting vil ikkje dei planlagte tiltaka ha noko innverknad på beite/skog eller utmarksarealet rundt tomten. Det er ikkje registrert verdifulle naturtypar i nærleiken av tomten.

Samferdsel-, veg-, vass- og avløpsavdelinga har gitt dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunalveg for oppføring av tiltak på avstand ca. 14 meter frå vegmidten i vedtak datert 14.10.20 i sak 20/16642.

Søknad om dispensasjon vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og vestland fylkeskommune, som dei kom ikkje med merknader/uttale i saka. Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.03.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6 meter. Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere ca.14 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 14.10.20 i sak 20/16642 gjeve dispensasjon til plassering 14 meter frå offentleg veg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av tiltaka.

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 kommune ingen merknad til tiltaka.

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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommunedelplanen sin arealdel
- Omsynet til landbruket
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til strandsona
- Omsynet til natur, miljø, friluftsliv

Forvaltningspraksis i kommunen har tillate oppføring av tilbygg i LNF-område og i strandsona, som ikkje kjem nærare sjøen enn eksisterande hytte, dersom tiltaket er

tilpassa til omgjevnadene i område.

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, 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.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Administrasjonen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen og det ligg til rette for beskjeden utviding av markterrasse på 15 m² og tilbygg på 5 m² under eksisterande tak, slik at tiltaka kjem ikkje nærare sjøen enn hytte står i dag. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare terrenginngrep eller anna verknad på LNF-område eller strandsona ut over det eksisterande situasjon gjer.

Landbruksavdelinga har sagt I uttale av 13.11. 20:

Etter landbruksavdelinga si oppfatting vil ikkje dei planlagte tiltaka ha noko innverknad på beite/skog eller utmarksarealet rundt tomten. Det er ikkje registrert verdifulle naturtypar i nærleiken av tomten.

Fylkesmannen I Vestland og Vestland fylkeskommune hadde ikkje merknader til tiltaka.

Vegmynde i Alver kommune er positiv og har gitt dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg i vedtak av 14.10.20 i sak 20/16642.

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

- Tiltaket medfører ingen terrenginngrep
- Ingen ulempe for dyrka jord/landbruks sine interesser
- Størleik på tiltaka: tilbygg på 5 m² og markterrasse på 15 m²

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med ynskje.

Oppføring av tilbygg og utviding av markterrasse er beskjeden i dette tilfelle og vil i

ubetydeleg grad føre til auka bruk av eigedomen. Hytte har bruksareal på ca. 75 m² og skal få samla areal på ca. 80 m² etter tilbygg. Vurdert isolert for denne eigedomen finn administrasjonen at pårekneleg bruk og utnytting ikkje vil vere vesentleg i strid med arealformålet LNFR. Tiltaket vil ikkje vere negativt for landbruket i området og råkar ikkje dyrka, dyrkbar mark eller innmarksbeite. Tiltaket er difor ikkje i strid med dei omsyn kommunen skal legge særskilt vekt på i denne type saker.

Vidare når det gjeld byggjeforbodet i strandsona vurderer administrasjonen at omsøkt tiltaka kjem ikkje nærare sjøen enn eksisterande markterrasse ligg, ca. 52 meter frå sjøen, og ikkje i vesentleg grad påverka dei nemnde omsyn negativt. Tiltaket – tilbygg ligg under eksisterande tak og markterrasse ligg på bakkenivå. Tiltaket vil difor heller ikkje medføra noko hinder for ferdsla i strandsona. Omsøkte tiltaka vil dermed ikkje virke ruvande i landskapet og vere synlege frå sjøen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi kan ikkje sjå at omsyna bak LNF-formålet vert «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Det same gjeld plan- og bygningslova si formålsføresegn. I tillegg er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

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

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.

Plassering

Kommunen godkjenner omsøkt plassering.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast 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 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. Førretak 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.: 20/16641

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Teikning

Mottakarar:

Ann Karin Hervig

Trollien 50

5101

EIDSVÅGNESET