



Plan og byggesak

Frode Ekanger Kristensen
Storbotn 95
5106 ØVRE ERVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/8886 - 20/32210

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

Dato:
03.06.2020

Dispensasjon og løyve til oppføring av frittstående bod - 445/136
Manger nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 555/20
Tiltakshavar: Frode Kristensen
Ansvarleg søkjar: Frode Kristensen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen sin arealdel for oppføring av frittstående bod.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av frittstående bod på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke her den 04.05.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må visast i kart for registrering i vår kartbase.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av frittstående bod med bygd areal (BYA) ca. 15 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 8,15 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen sin arealdel.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.05.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 og § 11-6 andre ledd.

Føresegn 2.7: «Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse som erstattar den generelle forbodssona på 100 meter. Dele- og byggjegrænse mot sjø er vist i kartet.

Dele- og byggjegrænse mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er 10 meter i tettstadene Manger, Bø og Austmarka og 25 meter utanfor tettstadene.

Dele- og byggjegrænse mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendring og frådeling av festetomt.»

I vår opphavlege vurdering vurderte vi byggjegrænsa for denne eigedomen til å vere 10 meter. Det kan ikkje nyttast i denne saka då denne grænse gjeld for vassdrag, og vi beklagar denne feilen.

I denne saka vil det vere naturleg å samanfalle dispensasjonsvurderinga av LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø, og vi handsamer den difor slik den er søkt om.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

LNF:

Vedrørende LNF område og om tomten min er å anse som LNF område er jeg usikker.

Tomten er en regulert og etablert tomt.

Fritidsbolig ble bygget på tomten ca 1969-70.

Tomten min grenser til andre etablerte / regulerte tomter hvor det også er bygget fritidsboliger.

At andre tilstøtende arealer som ikke er etablerte tomter enten benyttet til fritidsboliger eller hus er å anse som LNF område kan jeg forstå, men jeg har en etablert /regulert tomt med fritidsbolig og kan ikke se at min tomt er å anse som LNF.

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke her den 04.05.2020.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.

Terrenghandsaming

Det er ikkje søkt om terrengendring for etablering av frittliggande bod.

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 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).

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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Eigedomen er, i kommunedelplanen sin arealdel sett av til LNF-føremål. I desse områda ligg det eit særskild vern av natur, friluftsliv og landbruk.

Eigedomen ligg også innafor strandsona, og her ligg eit særskilt vern. Det er eit overordna mål å halde strandsona open og tilgjengelig for almenta og verne om dei kvalitetar dette området har.

Når det gjeld denne eigedomen er både denne og fleire kringliggande eigedomar i LNF-området, er desse etablert med fritidsbustadar og står fram som eit mindre felt for fritidsbustad.

Det ligg difor ei oppfatning og forventning til bruken, som har vore opparbeida over tid. Vidare er eigedomen bebygd, og eksisterande bygning ligg nærare sjøen enn omsøkt tiltak.

Omsøkte tiltak er eit mindre tiltak på om lag 15 m², og er opplyst til å vere ei bod. Dette fører difor ikkje til ytterligere fortetting og auka bruk av område. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at det kan opnast opp for dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8 i plan- og bygningslova for etablering av bod knytt til fritidsbustad.

Visuelle kvalitetar

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

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 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 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 handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen 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.: 20/8886

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

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Anneks Oversik og Fasade
Kart

Mottakarar:

Frode Ekanger Kristensen

Storbotn 95

5106

ØVRE ERVIK