



Helge Gundersen  
Haukedalsbotn 105  
5119 ULSET

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/19300 - 21/17424

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
16.03.2021

## Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 422/33 Rikstad

**Administrativt vedtak:** Saknr: 330/21  
**Tiltakshavar:** Helge Gundersen  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF, jf. pbl. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel), og plan- og bygningslova § 1-8 for innbygging av eksisterande overbygd terrasse på gbnr 422/33 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til innbygging av eksisterande overbygd terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.11.2020, jf. 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.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om innbygging av eksisterande terrasse på fritidseigedom på gbnr 422/33. Arealet som skal byggast inn er på 7 m<sup>2</sup> BRA. Fritidsbustaden har, etter gjennomført tiltak, eit samla bygd areal oppgjeve til 55 m<sup>2</sup> og samla bruksareal oppgjeve til 52 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er 6,2 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8, byggeforbodet i strandsona.

Det vert elles vist til søknad mottatt 22.12.2020.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.12.2020 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tida søknaden har vore på høyring. Fristen er 13.04.2021.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019, sin arealdel er definert som LNF-føremål. Avstand til sjø er oppgitt til 8 meter.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

«Då tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF i kommunedelplanen og det generelle byggeforbodet i strandsona slik det går fram av plan- og bygningslova § 1-8 søkjer eg om dispensasjon for begge desse forhold.

Eg legg ved søknaden kart der ytre hovudmål på tiltaket og avstand til nabogrense er påført og plan-, snitt- og fasadeteikningar av tiltaket. Foto ligg ved med eit bilete som viser dagens situasjon.

Tiltaket inneber ingen endring i BYA, og når det gjeld BRA, vert det berre ei endring frå BRA overbygd areal, til eit areal som er omslutta av veggjar, og er oppvarma. Ingen endring i takkonstruksjonen. Dette er vist på teikningar som ligg ved. Eg vonar difor at søknaden om dispensasjon i begge høva vert innvilga.»

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore send på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Kommunen har ikkje mottatt uttalar i saka.

### **Nabovarsel**

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.11.2020  
På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 4 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket medfører inga endring av eksisterande situasjon.

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

Tiltaket medfører inga endring av eksisterande situasjon.

### **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**

Tiltakshavar 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 vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

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

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep for å ivareta dei interessene som er knytt til denne. Det kan til dømes vere friluftinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal byggast ut og at den skal vera open for allmenta.

I denne saka er det særleg interessene knytt til strandsonevernet som gjer seg gjeldande.

Det er administrasjonen si vurdering av verken omsynet bak LNF-føremålet eller det generelle byggjeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved det omsøkte tiltaket. Kommunen har i grunngjevinga lagt særleg vekt på at tiltaket gjeld innbygging av eksisterande terrasse, at tiltaket er lite og at det ikkje vil leggja beslag på areal ut over det eksisterande bygningskropp opptar. Tiltaket er etter kommunen si vurdering godt tilpassa eksisterande bygg og har tilfredsstillande estetiske kvalitetar. Avstand til sjø vil vera uendra.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at omsynet bak verken arealføremål eller strandsona vert vesentleg sett til side, at taket er lite og at det vil gje tiltakshavar ein meir tenleg fritidsbustad. Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil medføre særlege ulemper eller vil gje uheldig presedens for andre saker.

Vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

## Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

## Visuelle kvalitetar

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

## 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 Statsforvaltaren.

Det går fram av naturbasen at det er fleire registreringar knytt til sårbare artar i nærområdet. Kommunen kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil koma i konflikt med desse eller at det er andre forhold som vil koma i konflikt med naturmangfaldslova og dei omsyn den skal ivareta.

## Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspiktig 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.
- 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.
- 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.

## Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

#### **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.

#### **Ferdigstilling**

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/19300

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

#### **Vedlegg:**

E - 4 Ny situasjon plan snitt og fasader Rossnesvågen 44  
D - 1 situasjonskart Rossnesvegen 44 Bøvågen

#### **Mottakarar:**

Helge Gundersen

Haukedalsbotn 5119  
105

ULSET