



Jostein Eldøy
Galtenesvegen 21
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/1391 - 21/20964

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

Dato:
26.03.2021

Løyve til oppføring av terrasse - gbnr 351/6 Landsvik

Administrativt vedtak: Saknr: 396/21
Tiltakshavar: Sigve Eldøy
Ansvarleg søkjar: Jostein Eldøy
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, byggjeforbodet i strandsona, for etablering av terrasse til våningshus på gbnr 351/6 Landsvik.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av terrasse til våningshus og byting av 1 vindauge med dør på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert med heimel i 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.

Det skal søkjast ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket før det kan takast i bruk.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av terrasse med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 107 m² til eksisterande våningshus på gbnr 351/6 på Landsvik. Det er også søkt om fasadeendring i form av byting av 1 vindaug med dør.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå forbod mot bygging i 100 meters belte mot sjøen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 10.02.2 og supplerande dokumentasjon mottatt 08.03.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 08.03.21.

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

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er avsett til LNF-område (Landbruks-, natur og friluftsområde).

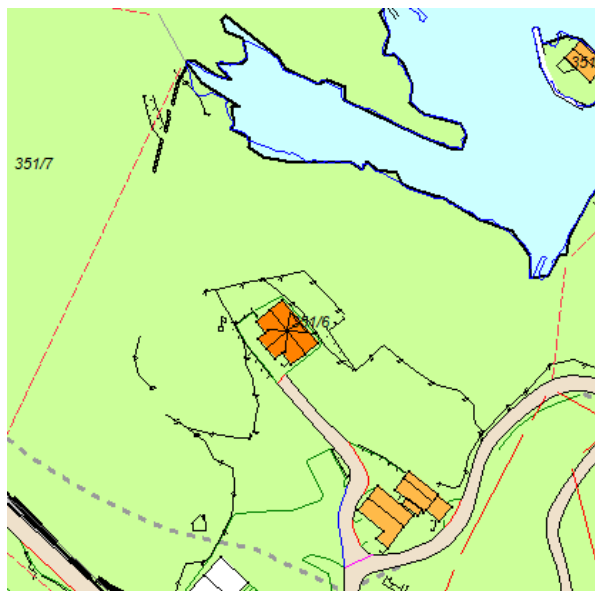
Tiltaket er i samsvar med planføremål når det gjaldt tilbygg til våningshus på gard i drift.

Tiltaket vil vera i strid med det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Situasjonsplan



Plankart



Dispensasjon

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå forbod mot bygging i 100 meters belte mot sjøen.

Søkjjar kjem med følgjande grunngjeving:

Søknad gjelder tiltak; oppføring av utvendig terrasse, og bytting av 1 vindu til dør.

Plasseringen kommer i konflikt med kommunedelplan, som tillater bygging 100 m fra strandsone, ved at tiltaket er 38 m fra strandsonen. Målt på kartet.

Tiltaket krever ikke terrenginngrep, endrer ikke tilkomst, eller hindrer annen ferdsel til sjø som var naturlig før tiltaket.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring. Det kom uttale frå Kulturavdelinga i Alver datert 11.03.21:

Viser til førespurnad om uttale til søknad om bygging av terrasse på våningshus på gbnr 351/6 Landsvik.

Me har ingen merknader til tiltaket.

Statsforvaltaren 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 datert 10.11.20.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca. 30 meter.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense mot sjøen avsett i plan. Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrense mot sjøen.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av tiltaket. Tiltaket medfører ingen terrenginngrep.

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.

Kommune har ikkje merknader til utforming av tiltaket.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjjar opplyst at:

Estetiske vurderinger

Ovennevnte gjør at fasadene mot nord, øst, og sør gir huset et preg av å være relativt høyt og spisst i forhold til lengde og bredde. En har på grunnlag av dette vurdert at terrasse på disse 3 fasadene vil virke dempende på husets høyde, og visuelt «dra» det ned i terrenget.

På fasadene mot nord og sør har en tillatt seg å ha 4 meter bredde på terrassen da bredden på grunn av skrånende terreng ikke vil virke dominerende til sammenligning med fasaden mot øst der bredden er planlagt vesentlig mindre.

Terrasse på [3 av husets fasader der grunnmur](#) er synlig vil også gi en symmetri av terrassen til sammenligning til terrasse på for eksempel bare en av sidene.

Det vil blir valgt et glassrekkverk som vil gjøre terrassen mindre synlig

Andre vurderinger

Årsaken til at valg av bredde på 4 meter mot nord og sør er at dette er vurdert til å være et tjenlig mål dersom en skal kunne plassere et spisebord med stoler og samtidig kunne bevege seg relativt fritt rundt bordet. Dette vil også være de naturlige oppholdsplasser på terrassen.

Terrassen mot øst er smalere og vil fungere som sammenbinding av arealene mot sør og nord i tillegg til å utgjøre utgang fra huset til terrassen.

Fasadene mot nord, øst, og vest har alle soverom i 2 etg slik at terrassen vil gi en bedre og sikrere rømningsvei fra disse rommene ved brann.

Terrassen vil også gjøre vedlikehold av huset enklere, både det som kan gjøres fra terrassen, og ved montering av stilas på terrassen for å kunne nå 2 etg og tak.

Utformingen av terrassen tar også høyde for evt fremtidig behov for tilrettelegging av boligen for personer for nedsatt funksjonsevne.

Håper ovennevnte er avklarende, men ta kontakt dersom du ønsker utfyllende opplysninger eller har andre spørsmål.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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. Vilkåra i plan- og bygningslova §

19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2), det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan 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, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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, jf. pbl. § 19-2. Vilråra må liggja innafør ramma av dei omsyn 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 ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av terrasse til eksisterande våningshus.

Omsynet bak byggjegransa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Etablering av det omsøkte tiltaket vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på strandsona. Etablering av terrasse i 2.etasje av våningshus er vurdert til å vera eit mindre tiltak og er plassert i direkte tilknytning til eksisterande bebyggelse på eigedomen. Tiltaket vil ikkje medføra auka privatisering eller nedbygging av viktig strandsona. Det omsøkte tiltak vil ikkje medføra endra bruk arealet. Tiltaket skal byggjast ut slik at det gjev minst mogeleg inngrep i terrenget.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt vekt på at omsynet til strandsona er vurdert til å ikkje verta sett vesentleg til side, og at tiltaket vil sikra ei betre kvalitet av opphald på eigedomen. Fordelane ved å gje dispensasjon er vurdert å vera større enn ulempene.

Etter ei konkret og samla vurdering finn administrasjonen at vilråra for å gje dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert godkjend.

Vidare saksgang

Dispensasjonsvedtaket vert å senda Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering i samsvar med gjeldande sakshandsamingsreglar. Vi gjer merksam på at dersom det kjem klage på eit vedtak er ikkje saka endeleg avgjort før klagen er handsama av Statsforvaltaren.

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 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.
- 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 kommune 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 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.: 21/1391

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart
Teikningar
kart (2)

Kopi til:

| | | |
|------------------|------------------------|----------|
| Sigve Eldøy | Lyngnesvegen 5917 6 | ROSSLAND |
| Sølvi Eide Eldøy | Lyngnesvegen 5917 6 | ROSSLAND |

Mottakarar:

| | | |
|---------------|--------------------------|----------|
| Jostein Eldøy | Galtenesvegen 5918 21 | FREKHAUG |
|---------------|--------------------------|----------|