



Holon Bergen AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2104 - 21/39546

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

Dato:
11.06.2021

Dispensasjon og løyve til rehabilitering av naust - gbnr 351/16 m.fl. Landsvik

Administrativt vedtak: **Saknr: 673/21**
Tiltakshavar: Gunda Marie Falao Sparre
Ansvarleg søkar: Holon Bergen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsføremål (pbl. § 11-6 rettsverknaden av kommuneplan) og plan- og bygningslova § 1-8 for rehabilitering av naust slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. 20-3, vert det gjeve løyve til rehabilitering av naust på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.12.2019 og teikningar datert 09.10.2019, 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 mindre fasadeendring og rehabilitering av eksisterande naust. Naustet, som har ein storleik på 22 m², er i dårleg stand.

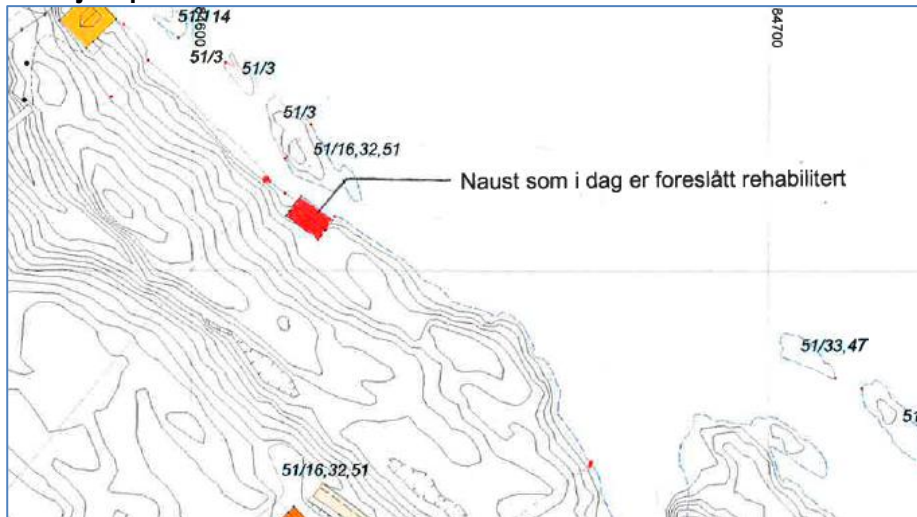
Tiltaket omfattar også innsetting av dør i fasade mot nordaust for å få betre tilgang til sjøsida. Dei to vindauga som er på denne fasaden vert trekt til side slik at ein får eitt vindauga på kvar side av ny dør. Det er opplyst i søknaden at det tidlegare har vore dør på denne

fasaden. Gangbane langs fasade mot sjø er tatt av ver og vind og skal etablerast på ny. Då naustet ligg lågt i forhold til flomålet er det søkt om å heva naustet med ca 25-30 cm.

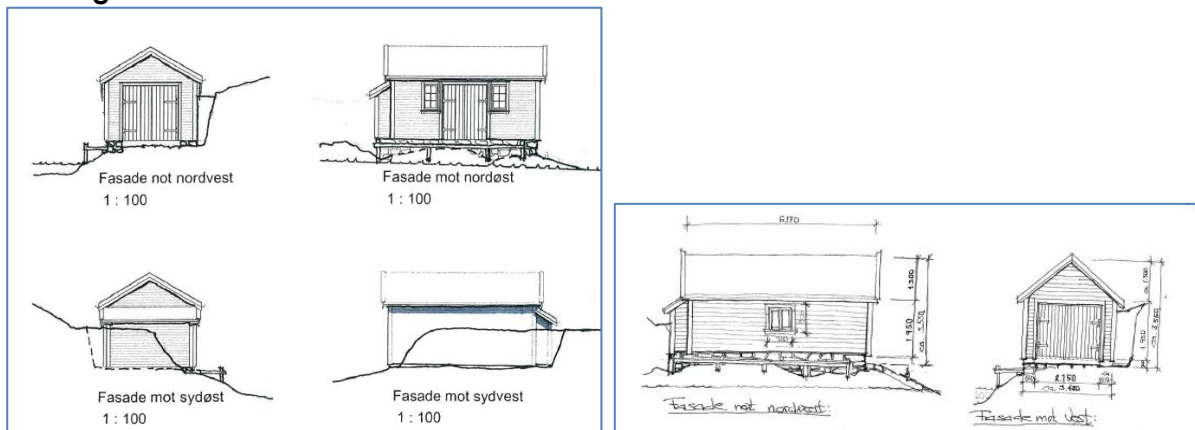
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur – og friluftsføremål) og det generelle byggeforbodet i strandsona slik det går fram av plan- og bygningslova § 1-8.

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.03.2021 med supplerande dokumentasjon mottatt 07.05.2021.

Situasjonsplan



Teikningar



Etter

Før

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.05.2021 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er definert som landbruk-, natur – og friluftsføremål (LNF-føremål).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbudet i strandsona slik det går fram av plan- og bygningslova § 1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Bakgrunn for søknad

Det vises til brev av 26.04.21 fra Alver kommune hvor det bes om tilleggsopplysninger med søknad om dispensasjon. I forbindelse med innsendt søknad setter tiltakshaver stor pris på at kommunen er positiv til det omsøkte tiltaket. Som det er bedt om sender vi her søknad om dispensasjon.

2. Søknad om dispensasjon fra arealformålet NLF og det generelle byggeforbudet i strandsonen.

Søknaden gjelder et eksisterende, eldre naust, som er bygget for vel 70 år siden, og som er i dårlig forfatning. Hovedhensikten med søknaden har vært å sette naustet i stand slik at tiltakshaver kan ha glede av naustet i mange år fremover og at dette ikke forfaller ytterligere. Her blir det ingen endring i plassering, fotavtrykk eller størrelse.

De eneste endringene det søkes om, er å sette en dør i fasade mot sjøen for å få bedre tilkomst. I denne forbindelse er det søkt om å forskyve vinduene litt slik at de passer med døren. Etter spor i fasaden (skjøt i ytterkledning) er det tydelig at det har vært en dør her tidligere. Det er også søkt om å jekke opp naustet ca. 25 30 cm for å unngå ytterligere vannskader, da det i dag ligger lavt i forhold til flomålet.

Med de mindre endringene det søkes om for et eksisterende naust, skulle hensikten med gjeldende bestemmelser ikke være tilsidesatt. Etter en samlet vurdering skulle fordelene med å sette naustet i stand for å unngå ytterligere skader og sikre fornuftig bruk, være mye større enn ulempene ved å bare la naustet stå og forfalle ytterligere. Vi ber derfor om at det gis dispensasjon fra arealformålet LNF og fra det generelle byggeforbudet i strandsonen. Et naust må uansett plasseres i strandsonen for at det skal kunne nyttes til tiltenkt formål.

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 Statsforvaltaren i Vestland. 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 02.12.2019.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

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 ulemperne, 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. Vilråa 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 medføra.

Omsyna 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 den vil ta vare på eller sikra dei interessene som fell inn under formåla.

Omsyna 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.

Omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet er i stor grad samanfallande i denne saka, og det er friluftinteressene som særleg vil gjera seg gjeldande.

Administrasjonen vurderer at omsynet verken bak LNF-føremålet eller byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. Kommunen viser her til søkjar si grunngjeving og tiltrer denne. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at søknaden gjeld rehabilitering og fasadeendring av eksisterande naust. Tiltaket vil ikkje medføra endring verken når det gjeld plassering, fotavtrykk eller storleik på naustet, men hindra ytterlegare forfall og sikra at naustet framleis kan nyttast i tråd med føremålet. Gangbane og dør langs fasade mot sjø vil verta tilbakeført slik det har vore tidlegare. Det er kommunen si vurdering at det omsøkte tiltaket ikkje vil føra til ytterlegare privatisering av området enn det området allereie er gjennom etablert naust.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at tiltaket vil hindra ytterlegare forfall og sikra at bygget framleis kan nyttast i samsvar med bygningen sitt føremål. Vi kan ikkje sjå at omsøkte rehabiliteringsarbeid vil medføra særlege ulemper i forhold til dei interessene som gjer seg gjeldande.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Planlegging av tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand i sjø og vassdrag.

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 og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 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 reisas 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.: 21/2104

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D-1-SITUASJONSKART

E-2-TEGNING-ETTER-FASADEENDRING-MOT-NØ

Kopi til:

Gunda Marie Falao Sparre	Nordnesveien 42	5005	BERGEN
--------------------------	-----------------	------	--------

Mottakarar:

Holon Bergen AS	Kanalveien 11	5068	BERGEN
-----------------	---------------	------	--------