



Frekhaug Bolig AS
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2160 - 21/41993

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
17.06.2021

Avslag på søknad om dispensasjon for fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygre indre

Administrativt vedtak. **Saknr:** 696/21
Tiltakshavar: Stein Arve Lone
Ansvarleg søkjar: Frekhaug Bolig AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og forbodet mot tiltak i strandsona avslått.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra, og dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona etter pbl § 1-8,

Saka gjeld søknad om oppføring av hytte i ein etasje, med tilkomstveg over gbnr 58/10. Bygd areal (BYA) er 150 m² og bruksareal (BRA) er 115 m².

Det vert elles vist til søknad mottatt 03.03.2021 og supplert 13.04.2021.

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottatt. Kommunen varsla forlenga

saksbehandlingsfrist og etterspurte teikningar/skisser i brev av 25.03.2020 og dokumenta kom inn 26.03.2020.

Søknaden var komplett den 26.03.2020 og saksbehandlingsfristen er 12 veker frå denne datoen.

Planstatus

Eigedomen og tilkomstvegen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og forbodet mot tiltak i strandsona.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving (utdrag):

Slik eigedomen fram står i dag er den ikkje eigna for landbruksproduksjon. Eigedomen er allereie utskild med formål å byggja ein fritidsbustad. Det blei godkjend dispensasjon i byggesak 31/99 og slik me ser det vil ikkje denne saka være endra i forhold til tidlegare godkjend søknad. Tilkost til eigedomen blir via delvis opparbeida veg. Bygging av fritidsbustad vil ikkje etter vårt skjønn utgjera noko endring for friluftslivet i området. Plassering og utforming av hytta er gjort med tanke på å vera minst mogleg skjemmaende for omgjevnadane. På bakgrunn av dette kan eg ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF- formålet.

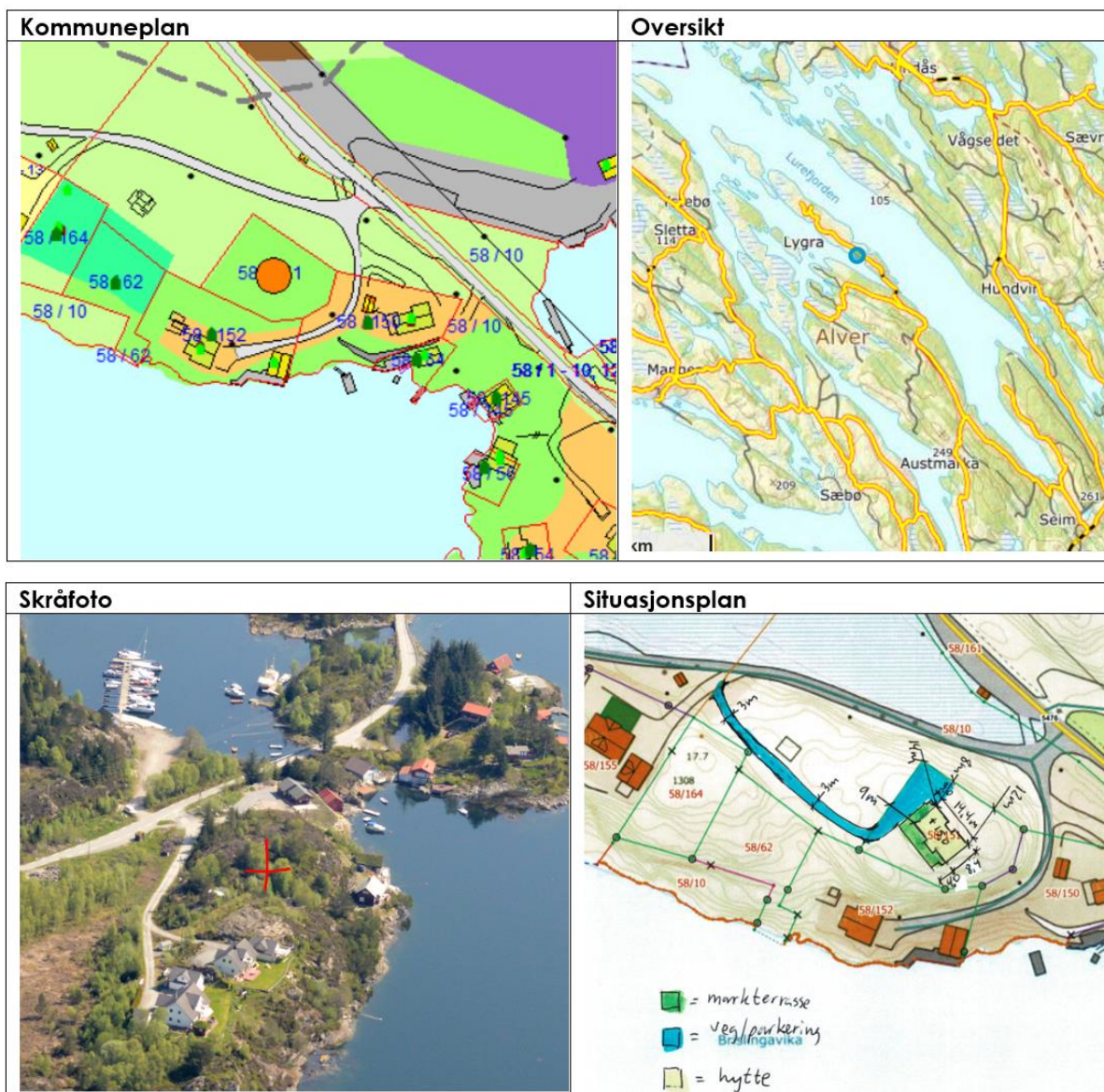
Eigedomen ligg på eit høgdedrag ca. 15m over sjøen og det er ikkje direkte tilkomst til sjø frå eigedomen. Hytta ligg ca. 30 m frå sjø i luftlinje. Pga. av beliggenheten påverkar ikkje oppføring av ein fritidsbustad noko inngrep i strandsona verken når det gjeld friluftsiinteresser, naturvern eller biologisk mangfald. Vatn og avlaup blir løyst med borehol og godkjend reinseanlegg med filtergrøft . Slik me ser det vil heller ikkje tiltaket innebere ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

Det neste vilkåret for dispensasjon er at fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempe, jf. Pbl 19-2 andre ledd. Som nemnt i punkt 2. over, kan eg ikkje så at hensynet til plankravet blir tilsesett ved ein dispensasjon. Eg kan heller ikkje sjå andre ulemper ved eit dispensasjonsvedtak.

Ved å gi dispensasjon frå LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona vil tiltakshavar få moglegheit til å byggja ein fritidsbustad på ein tomt tilrettelagd for dette. . Strandsona og tilkomst til denne vil også bli ivaretatt som nemnt ovanfor i punkt 2., slik at det ikkje blir til ulempe for andre.

I den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1 står det at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*»

Ved å tillate oppføring av ein ny fritidsbustad vil dette være til nytte og glede for tiltakshavar og framtidige generasjonar. Området som slik det framstår i dag vil også få ein oppgradering ved å tillate bygginga. Me kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona i denne saka.



Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og kommunal planforvaltning. :

Vestland fylkeskommune – forvaltning og utgreiing

Er kritisk til søknaden, og konkluderer slik

Før det vert gjeve løyve til bygging skal det ligge føre eit godkjent avkøyrsløyve. Dersom søkjar ikkje kan dokumentere eit slikt løyve, må det søkjast på ny.

Vestland fylkeskommune er kritisk til utbygging i strid med godkjent plan. Fylkesvegen har dårleg standard på denne strekinga, og vi meiner det er behov for å sjå på utvikling og utbygging gjennom ein heilskapleg reguleringsplan for området.

Vi ber om å få kommunen sitt vedtak tilsendt for klagevurdering.

Statsforvaltaren i Vestland

rår ifrå dispensasjon:

Tomta der ein ønskjer å oppføre ein fritidsbustad ligg eksponert til oppå ei høgde. Eksponert mot fjorden og Indre farlei. Sjølv om fritidsbustaden skal førast opp på eit plan med flatt tak vil den vere godt synleg i terrenget. Ein fritidsbustad her vil også privatisere området. I dag er området ikkje privatisert. Etter det vi kan sjå har området verdi for allment friluftsliv, som ei mindre høgde med utsyn mot sjø.

Statsforvaltaren si vurdering er at både omsyn til landskap og tilgjengelegheit vert råka ved oppføring av fritidsbustad på denne eigedomen. Dette er omsyn som gjer seg gjeldande, både i LNF-formålet generelt og i strandsona. Statsforvaltaren rår difor ifrå dispensasjon i denne saka.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren for klagehandsaming.

Alver kommune – plan og analyse

er positiv til søknaden.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 03.03.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Avstand til offentleg veg er ca. 25 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15,0 m.

Vatn og avløp (VA)

Privat vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Avkøyrsløp frå fylkesveg og tilkomstveg over gbnr. 58/10.

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 gitt 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 innafør 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

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 gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Fordelar:

- Fordel for tiltakshavar å få nytta tomte si
- Det har ikkje komme merknader frå naboar

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med arealbruken i kommunedelplanen
- Tiltaket er i strid med strandsonevernet
- Bygging på tomte vil privatisera eit allment tilgjengeleg grøntareal med utsikt mot farleia
- Vestland fylkeskommune er kritisk til dispensasjon
- Statsforvaltaren i Vestland rår ifrå dispensasjon
- Godkjenning av dispensasjonssøknaden kan medføre uheldig presedens.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på Statsforvaltaren og fylkeskommunen sine uttalar.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter administrasjonen si vurdering, ver omsyna bak strandsonevernet og LNF sett vesentleg til side ved godkjenning av dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og LNF-føremålet i kommunedelplanen ikkje er oppfylt.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.

- 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 § 23 nr. 4 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. 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.: 21/2160

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale frå plan og analyse til dispensasjonssak - gbnr 58/151 Lygra indre

Uttale - gbnr 58/151 Lygre indre - fritidsbustad - dispensasjon

Uttale - Dispensasjon - Fritidsbustad - Fv. 5476 Lurevegen - gbnr 58 /151 Lygre indre

Kopi til:

Frækhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
Stein Arve Lone	Midtkleiva 4	5119	ULSET

Mottakarar:

Mottakarar:

Frekhaug Bolig AS

Mjåtveitflaten 5918
55

FREKHAUG

Stein Arve Lone

Midtkleiva 4 5119

ULSET