



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Byggmester Romarheim AS
Kolåsvegen 122A
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3513 - 21/45189

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

Dato:
24.06.2021

Dispensasjon for riving av fritidsbustad og anneks - oppføring av ny hytte - gbnr 102/72 Vabø

Administrativt vedtak: Saknr: 726/21
Tiltakshavar: Asle Romarheim
Ansvarleg søkjar: Byggmester Romarheim AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealbruk i kommunedelplanen for riving av fritidsbustad og anneks og for oppføring av ny hytte på gbnr 102/72 Vabø i samsvar med søknad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering

Saksutgreiing:

Saka gjeld riving av gammal hytte og uthus/anneks og oppføring av ny hytte . 11.03.2021 avslo kommunen søknad om riving av hytta. I ny søknad skal begge bygningane rivast og arealet samlast i ein ny bygning, med redusert areal i forhold til opprinneleg søknad.

Viser til avslag på søknad om dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustad/oppføring av ny - gbnr 102/72 Vabø, saksnummer 320/21.

Vedtak om avslag på søknaden var i hovudsak begrunnet med tiltakets størrelse. Vi legger derfor inn revidert søknad hvor både eksisterende hytte og anneks rives, for så å føre opp ny hytte hvor størrelsen er redusert sammenlignet med tidligere omsøkt tiltak.

Vi ber kommunen se dette som en revisjon av tidligere søknad datert 12.12.2020, og at gebyr blir redusert ettersom saken er nylig behandlet.

Grad av utnyttning

Vi vil gjøre dere oppmerksomme på at eksisterende anneks var registrert med 29 m²-BYA og 33 m²-BRA ved kjøp av eiendommen sommeren 2020, og disse målene ble brukt i forrige søknad. Ifølge dagens regler for arealberegning (NS 3940 fra 2012) så skal åpent overbygget areal inkluderes i både BRA og BYA, og en kontrollmåling i henhold til disse reglene viser at faktisk areal av eksisterende anneks er 45 m²-BYA og 41 m²-BRA. Vi vil presisere at annekset er oppført i samsvar med tegningene gitt i byggeløyve fra 2004.

Saka omfatter søknad om dispensasjon LNF-føremålet i kommunedelplanen (Lindås 2019-2031) og frå byggeforbodet i strandsona.

Det vert elles vist til søknad mottatt 19.04.2021.

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var komplett og klar for behandling den 27.05.2021.
Frist for saksbehandling er 12 veker denne datoen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Eigdommen har status LNF-spreidd fritidsbustad:

3.4.7. EIGEDOM MED STATUS SOM LNF-SPREIDD (PBL. §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11)

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet, har dei eksisterande bygde eigedommane med bustad og fritidsbustad som lista opp i vedlegg A og vedlegg B status som LNF-spreidd bustad og fritidsbustad.

I desse områda kan følgjande tiltak tillatast, etter søknad, i samsvar med eksisterande lovleg bruk som ikkje førar til nye bueningar:

- Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j
- Tilbygg og påbygg med samla bruksareal (BRA) inntil 50 m²
- Tiltak som inngår i pbl §§ 20-4 a, b, c, e og 20-5

Utbygging kan skje innanfor rammene i føresegn 3.4.3 bokstav c og 3.4.4. bokstav c.

Det kan gjevast løyve til tiltak som ikkje har negativ verknad for dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av super bonitet. Tiltaket må ikkje føre til vesentleg auke for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for bygde og naturgitte omgjevnader, allmenn ferdsel, freda kulturminne eller kulturminne av nasjonal interesse, verdifull vegetasjon eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.

Opplista eigdommar som ligg innanfor 100 meters beltet langs sjø er omfatta av byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8. Oppføring av tiltak vil krevje dispensasjon frå byggeforbodet.

Søknad om tiltak skal sendast til kulturminnemynde for uttale for vurdering av kulturminneinteresser jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9

Ved handsaming av søknad kan det til dømes bli sett vilkår om at eigedomen skal ha tilkomst, parkering, uteopphaldsareal, vatn og avlaup i samsvar med gjeldande krav.

Dispensasjon

For gjennomføring av omsøkte tiltak er det naudsynt med dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og frå LNF-føremålet i kommuneplanen

Kommuneplanen opnar for tiltak som ikkje fører til nye bustadeiningar på tomter avsett som LNF-spreidd under føresegn 3.4.7. Ved riving og oppføring av ny hytte vil det bli fjerna ei og etablert ei ny bueining, som krev dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse for dispensasjon

Siden den eksisterende hytten har så store skjulte konstruksjonsmessige feil og skader, mener vi det er mest hensiktsmessige å rive denne og bygge en ny fritidsbolig som er tilpasset dagens og fremtidens bruk. For at det samla totale bebygde arealet ikke skal bli vesentlig større enn dagens situasjon, så ønsker vi også å rive det eksisterende annekset. Dette vil gi en mer effektiv utnyttelse av bebygd areal, samt at det ut ifra et landskapsperspektiv vil være bedre med ett nytt bygg enn to. Det omsøkte tiltaket har gode visuelle kvaliteter og et vesentlig bedre arkitektonisk uttrykk enn dagens to bygg. Et nytt bygg vil også følge dagens forskrifter og krav til byggeskikk (TEK17), og derfor være mer robust og energieffektivt enn den opprinnelige hytten fra 1967. Dagens hytte står på ringmur på fjell, og annekset står på søyler. Det arealet som ikke blir omfavnet av den nye hytten vil derfor kunne tilbakeføres til opprinnelig landskap. Det vil bli søkt om nedsatt slamavskiller med utslipp til sjø når

dispensasjonssøknaden er innvilget. Installasjon av slamavskiller med tilhørende tømmeavtale vil være en vesentlig miljømessig forbedring fra dagens situasjon med snurredo.

Følgende hensyn er tatt for at den nye hytten skal gli godt inn i terrenget og bli mindre forstyrrede fra sjøsiden/strandsonen:

- Vi ønsker å trekke fotavtrykket til hytten 1,60m lengre fra sjøsiden (mot nordvest) sammenlignet med dagens bygg. (Tegn. nr. E-1).
- Vi har valgt en ny og moderne hytte slik at det visuelle inntrykket både fra sjøen og fra landsiden vil bli betraktelig bedre sammenlignet med dagens hytte.
- Antall gavlvegger på hytten reduseres fra dagen 3 til 2. Det vil ikke bli ruvende gavlvegg mot sjøsiden slik det er i dag (Bilde 1).
- Antall bygg på eiendommen reduseres fra to til ett. Dette vil også lette allmenn ferdsel over eiendommen.

Eiendommen ligg i et område definert for LNF-spreidd i kommuneplanen. Den er matrikkelregistrert med fritidsbygg og har vært brukt til dette formålet siden 1967. Det er per i dag to bygninger på tomten, en fritidsbolig og et uthus/anneks, samt en egen brygge. Området er dermed allerede nedbygd med lovlige tiltak og det omsøkte tiltaket vil ikke føre til etablering av flere boenheter eller bruksendring til annet formål enn dagens situasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Alver kommune - Plan og analyse, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Ingen av dei har komme med merknad. 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 mottatt 19.04.2021.

Det er søkt om topp golv på kote + 3, og hytta er i ein etasje].

Vatn og avløp (VA)

Tiltakshavar vil søka om utslepp til sjø . Vassforsyning er oppsamling av takvatn.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen har tinglyst avtale om parkering på etablert parkeringsplass gangvegrett over gbnr. 102/2 og 32 av 22.05.2017.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser [uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp]. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at: [sett inn]

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 vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsøkte tiltak vert av administrasjonen vurdert som godt terrengtilpassa, og ikkje for stort og ruvande. 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.

Omsyna som ligg bak LNF-føremålet vert såleis ikkje vesentleg tilsidesett.

Omsyna bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Tiltaket vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på arealbruk eller omgjevnader. Tiltaket er ei relativt lita utviding av bygningsareal på eigedom som er bygd med fritidsbustad og vil såleis ikkje endra bruken av arealet. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av denne beskjedne utvidinga.

Fordelar:

- To hyttebygningar på eigendommen vert redusert til ein
- Auken i bygd areal er beskjeden
- Tiltaket er godt tilpassa terrenget
- Tiltaket har liten påverknad på naboeigedommar og naturmiljøet

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med planføremålet
- Tiltaket er i strid med byggeforbodet i strandsona
- Dispensasjonar kan skapa presedens

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at tiltaket er ei lita utviding av bygningsarealet som ikkje vil føra til auka privatisering av strandsona eller forringing av landskapet.

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

Til slutt meiner vi at dispensasjon i denne saka ikkje har noko særleg negativ presedens for området, då det står hyttebygg på neset i dag.

Etter ei samla vurdering meiner vi at fordelane er klart større enn ulempene ved utviding av hytta. Vidare meiner vi at omsyna bak føresegna om LNF i kommunedelplanen og byggeforbodet i strandsona ikkje vert sette vesentleg til sides viss det blir gitt dispensasjon.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, jf. pbl § 29-4 3. ledd bokstav b.

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 og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. 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 søker, 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.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk 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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/3513

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dispensasjonsløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Anja Weløy Romarheim	Naustdalslia 12	5915	HJELMÅS
Asle Romarheim	Fløsvikvegen 62	5915	HJELMÅS
Byggmester Romarheim AS	Kolåsvegen	5955	LINDÅS
	122A		
Odd Helge Romarheim	Naustdalslia 12	5915	HJELMÅS
Odd Helge Romarheim	Naustdalslia 12	5915	HJELMÅS
Ragnhild Minde Romarheim	Fløsvikvegen 62	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Byggmester Romarheim AS	Kolåsvegen	5955	LINDÅS
	122A		