



Wenche Kvalvåg Saue Alvær
Espelandsvegen 224
5258 BLOMSTERDALEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/3719 - 21/53129

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

Dato:
11.08.2021

Godkjent søknad om dispensasjon - tilbygg til naust gbnr 85/12 Kvalvåg

Administrativt vedtak: Saknr: 851/21
Tiltakshavar: Wenche Kvalvåg Saue Alvær
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF-område og frå byggjeforbod i 100-meters belte langs sjøen for oppføring av tilbygg til naust på gbnr 85/12 Kvalvåg.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF-område og frå byggjeforbod i 100-meters belte langs sjøen for oppføring av tilbygg til naust på ca. 8,5 m². Samla bygd areal på naust skal vere ca. 38 m² etter tilbygget. Det er teke stode til dispensasjon i denne saka, byggesøknad om tiltaket skal sendast inn og handsamast før tiltaket skal igangsetjast.

Det er ikkje teke stode til vegtilkomst til naustet. Administrasjonen legger til grunn at det skal nyttast eksisterande sti/veg tinglyst i 1939. Om det skal leggjast køyrbar veg skal det søkjast om dispensasjon og byggetiltak i eigen søknad.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.04.21 og supplert 28.05.21.

Sakshandsamingsfrist

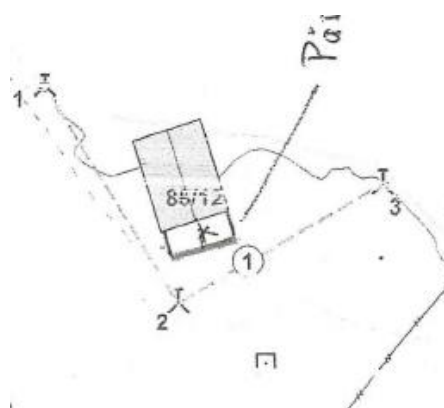
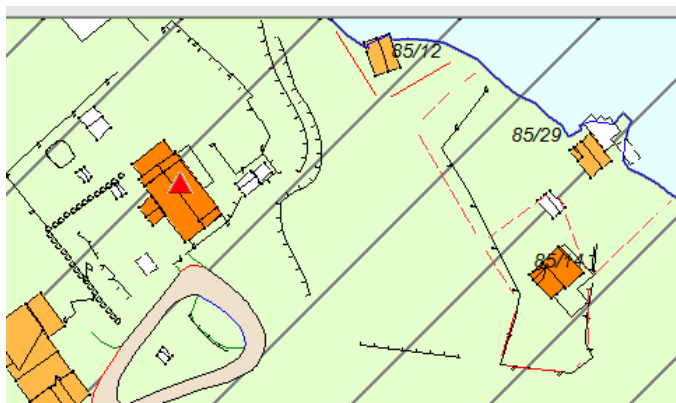
Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte dokumentasjon i brev av 09.05.21.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar 28.05.21.

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF- føremål med omsyn landbruk. I tillegg ligg tiltaket i konflikt med byggjeforbod i 100-meters belte langs sjøen.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF-område og frå byggjeforbod i 100-meters belte langs sjøen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Området er bratt og avskjernet for sol og har liten interesse for allmenheten. På bygget blir liggende inn i terrenget i den sørlige gavelvegg. Vegen fryser om vinteren til is og ved å bygge på nauste så får vi plass til båten på 21 fot for oppbevaring om vinteren.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssøknaden ble sendt på høyring den 09.05.21. Statsforvaltaren i Vestland, Landbruksavdelinga og Vestland fylkeskommune har ikkje komet med merknader i saka.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå advokatfirmaet Frotvedt & Co som representerer eigar av gbnr. 85/5 ved brev av 24.05.21 :

Klage på tiltak – påbygg på naust – Gnr. 85 Bnr. 12, Alvær

Jeg representerer Franch Andersen, eier av Gnr. 85 Bnr 5, Alvær.

Franch Andersen mottok, 05.05.2021(også stemplet på konvolutten) et Nabovarsel fra Wenche Kvalvåg Saue Alvær, tiltakshaver på naustetomten Gnr. 85 Bnr. 12. Det klages herved over tiltaket og klagen er derfor fremsatt rettidig innenfor fristen på 21. dager.

Franch Andersen klarer ikke, på grunn av alvorlig sykdom, å åpne digital post, og vi ber om at fremtidig korrespondanse i denne saken blir sendt til undertegnede.

Slik tiltaket fremstår på de vedlagte tegninger krever dette dispensasjon fra reglene i Plan- og Bygningsloven. Tilbygget kommer nærmere Franch Andersen sin grense til naustet enn 4 meter på to sider. Franch Andersen har ikke gitt sitt samtykke til dette og han ønsker heller ikke å gi samtykke til dette. Videre er dette et tiltak i 100-meters sonen fra sjø som også krever dispensasjon fra gjeldende regler.

Tiltakshaver har startet både med graving og rivning lenge før godkjenning evt. blir gitt. Ektefelle til tiltakshaver kjører også over dyrket mark for å legge fra seg materialer på annenmanns eiendom, samt kjørt med gravemaskin for å utføre gravejobben som er nesten ferdig.

Tiltakshaver har gjort gravearbeid langt utover sine grenser på to sider. Naustetomten har nylig hatt ny grensegang og det er enkelt å konstantere at hun går uten for sine grenser. Det klages herved på at tiltakshaver tar seg til rette utover sin eiendom og inn på Franch Andersen sin eiendom.

I Franch Andersen sin korrespondanse med ektefelle til tiltakshaver viser denne til at det i 1939 er tinglyst en vegrett ned til naustet. Det er tvist om denne vegretten og om i så tilfelle kan utvides til kjørevei. Franch Andersen som eier innmarken det nå kjøres på, har ikke godkjent at det kjøres over innmarken og heller ikke vært involvert i en påvisning av slik vegrett dersom dette skulle eksistere. Det er heller ikke fra kommunen sin side gitt tillatelse til opparbeidelse av denne kjørevegen.

Foreldrene til tiltakshaver, som har bygget naustet, har fraktet materialer til grensen til Franch Andersen sitt gårdsbruk og båret materialene frem til naustet til fots. På tross av at det eksisterer en kjørevei frem til bolighuset hvor Franch Andersen bor, som utgjør ¾ av distansen ned til naustet, har tidligere eiere av naustet aldri benyttet denne veien til kjøring for sin tilkomst til naustet. De har helt klart vært av den oppfatning at de ikke har hatt rett til kjøreveg ned til sitt naust.

Franch Andersen har et samarbeid med et nabobruk og er i ferd med å bygge opp igjen antall sauer på sin gård ved hjelp fra leieboere og nabo. Han bruker innmarken til dette formål og det er svært

beklagelig at tiltakshaver nå både kjører over innmarken og klipper gresset på den selv opparbeidet vegen til naustet.

Det er herved fremsatt klage på at naustet blir utvidet som vist i nabovarslet og at tiltakshaver har rett til å kjøre frem til sin naustegrense.

Søkjar har kommentert nabomerknad ved e-post, datert 28.05.21. Søkjar opplyser at:

Franch Andersen prøver å trenere byggesøknaden vår. Det er mange feilaktige og irrelevante påstander i skrivet fra advokaten hans. Etter samtale med deg i dag, 28/5-21, regner vi med at vår byggesøknad går sin gang uten videre info fra vår side.

...

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.12.19.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1,8 meter frå takutstikk. Naust med samla bygd areal på 38 m² kan plasserast 1 meter frå nabogrense, jf. PBL §29-4.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Vatn er ikkje innlagt i naust.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Tilkomst er ikkje endra ved oppføring av tilbygg.

Kommune er innforstått at det er tvist om tinglyst i 1939 sti/vegtilkomst til naust kan nyttast som køyreveg. Parter skal avgjere dette spørsmålet før eventuell søknad om veg kan handsamast. Det er ikkje omsøkt eller gjeve løyve til veg til naust i denne saka.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser tiltaket. Detaljteikningar skal sendast inn ved byggesøknad. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknad til utforming av tilbygg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjær skal erklære 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 ved byggesøknad.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 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 dispensasjon kan medføre.

Byggjeforbod i 100-meters belte langs sjøen

Byggjeforbodet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Eigedomen er allereie bygd med eit naust.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak strandsona vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for då tilbygget skal oppførast ikkje nærare sjøen men mot sør og strandsona føre naustet vil ikkje vere råka av tilbygget. Tilbygget har beskjeden storleik på 8,5 m² og skal medføre samla areal på naustet på 38 m². I føresegn pkt.2.35 til kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden står det at naust kan ha bruksareal på maks. 40 m². Omsøkte tiltaket skal ikkje overskride tillatt storleik på naust.

Tilbygg vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av byggets silhuett synleg frå sjøsida då utviding skjer langs eksisterande møne mot sør. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjeforbod i strandsona for oppføring av tilbygget er oppfylt.

LNF-område

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.

Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at arealet allereie er teke i bruk som naustetomt og bygd med naust, at strandsona føre naustet skal ikkje vere råka, at storleik på naust ligg innafor føresegn til kommunedelplanen, utviding av naust er lite synleg frå sjøen.

Tilbygg vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommune ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-område ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF-område i kommunedelplanen er stetta.

Nabomerknad vurdering

Nabomerknad er motteke den 24.05.21 og går hovudsakleg på plassering av tilbygg nærare enn 4 meter til grense mot gbnr 85/5, etablering av køyrbar veg til naustet, graving over anna manns grunn, graving på naustetomt i strandsona og verknader knytt denne vegen.

Når det gjeld avstand frå naustet til nabogrenser mot gbnr 85/5 er det bestemt i PBL § 29-4 tredje ledd bokstav b at avstand frå mindre frittliggjande uthus med bruksareal på under 50 m² kan vere 1 meter frå nabogrenser. Tiltaket med samla bruksareal på 38 m² krev ikkje samtykkje frå eigar av gbnr 85/5 då det ligg 1,8 meter frå grensa målt frå takutstikk.

Administrasjonen har sendt melding om arbeid knytte veg, gravearbeid på gbnr 85/12 og over anna manns grunn på gbnr 85/5 til Miljø og tilsyn avdelinga for vidare oppfølging. Vi finn at merknader som går på vegframføring er irrelevante for oppføring av tilbygg til eksisterande naust og legger til grunn at det skal nyttast eksisterande sti/veg tinglyst i 1939. Om det skal leggjast køyrbar veg skal det søkjast om dispensasjon og byggetiltak i eigen søknad.

Vi er innforstått at det er tvist om tinglyst i 1939 sti/vegtilkomst til naust kan nyttast som køyreveg. Parter skal avgjere dette spørsmålet før eventuell søknad om veg kan handsamast. Det er ikkje omsøkt eller gjeve løyve til veg i denne saka.

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

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- 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.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- 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 § 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 klagt 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.: 21/3719

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 85/12 Kvalvåg
Nabovarsel
Opplysningar - høgdaust - gbnr 85/12 Kvalvåg

Kopi til:

Advokatfirmaet Frotvedt & Co Brugata 6 5200 OS

Mottakarar:

Wenche Kvalvåg Saue Alvær Espelandsvege 5258 BLOMSTERDALEN
n 224