



Arve Olav Kjørlaus
Gangstøvegen 99
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6635 - 22/2801

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
12.01.2022

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 133/86 Soltveit søndre

Administrativt vedtak: Saknr: 036/22
Tiltakshavar: Arve Olav Kjørlaus
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona for oppføring av tilbygg under 15 m² til eksisterande bustad. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Når tilbygget er oppført må det sendast ferdigmelding til kommunen om tiltaket og plasseringa, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona for oppføring av tilbygg mindre enn 15 m² til eksisterande bustad.

Det er kun dispensasjonen som vil bli vurdert i denne saka ettersom tilbygget er unntatt søknadsplikt, jf. byggesaksforskrifta SAK § 4-1 bokstav b).

Det vert elles vist til søknad motteken 22.07.2021 og supplert 29.10.2021, 03.11.2021 og 26.11.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 09.09.2021 og 10.09.2021:

1. Målsett situasjonskart.
2. Teikningar.
3. Søknadsskjema og nabovarsling.
4. Nøyaktig storleik på tilbygget.
5. Sende inn søknad om dispensasjon som og er nabovarsla.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå søkjar 29.10.2021 og 26.11.2021. 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 Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031 er definert som LNF-spreidd bustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Ønsker å utvide hovedsoverommet ,samt ny garderobe. Størrelse er intill 15 M2 iht nyere regler for mindre tilbygg. Tilbygget oppføres på nordre ende av huset , som en forlengelse av dette. Etter tilbygg er det over 4 meter til nabogrense.

Huset , bygget i 1979 er bygget etter daverende krav fra Husbanken. Det er derfor gjennomgående små og trange rom, og hovedsoverommet er lite og trangt, da deler av dette tidligere er brukt til utvidelse av bad.

Vi som bor her er nå pensjonister, og håper å kunne bo hjemme lenge. Vi ønsker derfor i denne omgang å tilrettelegge soverommet slik at dette blir funksjonelt , dersom det en gang blir nødvendig med tekniske hjelpemidler som rullestol, etc.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen har ikkje motteke uttale.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.09.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 7 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Terrenghandsaming

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

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.

Omsøkt dispensasjon gjeld tilbygg under 15 m² BRA/BYA i direkte tilknytning til eksisterande bustad.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikre allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Tilbygget vil vere i direkte tilknytning til eksisterande bustad, samt at det vil bli plassert i nordenden av bustaden, og ikkje nærare sjøen. Tiltaket vil dermed ikkje medføre ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodet i strandsona ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av oppføring av et mindre tilbygg i tilknytning til eksisterande bustad. Godkjenning av dispensasjon vil såleis ikkje endre bruken av arealet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt vekt på at omsynet til strandsona er vurdert til å ikkje verte sett vesentleg til side, og at plasseringa av tiltaket er lenger vekk frå sjøen, og ikkje nærare.

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

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 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, ver venleg og referer til saknr.: 21/6635

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arve Olav Kjørlaus

Gangstøvegen 5911
99

ALVERSUND