



Frode Gilleshammer Kleppe
Kollåsen 25
5116 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4608 - 22/6647

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
25.01.2022

Løyve til oppføring av tilbygg, overbygg og terrasse - gbnr 18/13

Administrativt vedtak:
Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:

Saknr: 092/22
Frode Gilleshammer Kleppe
Søknad om løyve til tiltak.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot strandsone jf. føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås for oppføring av tilbygg, overbygg og terrasse. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg, overbygg og terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.09.2021 med heimel i 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.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-4.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 10 m². Terrasse er opplyst med BRA på ca. 20 m². Overbygg til terrasse er opplyst

til ca. 12 m². Samla auke av BYA for fritidsbustad for tilbygg, overbygg og terrasse er opplyst til ca. 30 m². Utnytingsgrad er opplyst til 9,3 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den grad det er naudsynt for gjennomføring av tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø, jf. føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.05.2021 og supplert 18.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 08.09.2021:

1. Aktuelle tiltak må teiknast inn på situasjonskart. Tiltaka må vere målsett. Situasjonskartet må syne avstand frå tiltak til nabogrenser, byggegrenser, samt avstand til sjø.

Situasjonskart kan med fordel vere frå Alver kommune.

2. Fagmessige teikningar må utbetrast slik at dei tydeleg syner skiljet mellom eksisterande hytte og korleis hytta vil sjå ut etter gjennomførte tiltak.
3. Søknad må supplerast med informasjon om BRA og BYA.
4. Ber om avklaring på om tiltaket gjeld tilbygg eller påbygg. Ved endring av berande konstruksjon må søknad supplerast med ansvarleg søkjar i tråd med plan- og bygningslova §20-3. Minner om at ein kan søkje som sjølvbyggjar i tråd med SAK10 §6-8.

Dersom tiltak er fritatt frå krav om ansvarleg søkjar kan ein med fordel nytta skjema som du finn her: https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/byggjesoknad-for-deg-som-onsker-a-bygge-eller-rive_versjon-1.0.5_n.pdf

Då sikrar ein seg at ein får med dei opplysningar som kommunen treng for å handsame søknaden.

For generell informasjon om innhald i byggesøknad, sjå her <https://dibk.no/bygge-eller-endre/>.

5. Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense mot strandsone etter plan- og bygningslova §1-8. Plan- og bygningslova §19-1 set krav om at dispensasjonssøknad er grunngjeve. Søknad må supplerast med slik grunngjeving. Sjå vedlegg for informasjon.
6. Tiltak ligg i område med kode H310 som er definert som faresone for ras og skred i kommuneplan for Lindås. Søknad må supplerast med ei geologisk vurdering av risiko for ras for utløysingsområde og utlaupsområde i samsvar med føresegn 4.1.3 i kommuneplan. Dersom det vert avdekkja risiko eller fare, må tilstrekkeleg tryggleikstiltak mot ras vere gjennomført eller dokumentert før det kan gjevast løyve til tiltak.
7. Det kan med fordel sendast ut nabovarsel til eigar av gbnr. 18/6.

Søknad om tiltak er kome inn tre dagar etter utsendt nabovarsel. Varsla naboar har rett på to veker til å leggje fram eventuelle merknadar etter mottatt varsel, jf. plan- og bygningslova §21-3 første ledd. Ber om tilbakemelding på om slike merknadar er kome inn.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 18.10.2021. Søknad var ikkje komplett før tilleggsopplysningar vart sendt inn. Sakshandsamingsfrist byrja 18.10.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida sak har vore på uttale jf. pbl.§19-1 jf. SAK10 §7-4. Fristen er 07.02.2022.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås sin arealdel er definert som LNF spreidd fritidsbustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA og maksimalt 150 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot strandsone, jf. føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Bergrunnelse for at Stranda 350 bør få dispensasjon fra byggegrensen mot strandsonen.

1. Terrassen kommer ikke nærmere fjorden. Den blir bare 2 meter bredere.

2. Spisestuen og terrasseoverbygget er lengst vekk fra strandsonen.

3. Tilbygget vil ikke hindre noen, verken til å passere eller oppholde seg mellom hytten og strandlinjen.

4. Hytten ligger 70 meter fra strandlinjen og 30 høydemeter over den. Og det er ikke mulig å se hytten når man beveger seg langs strandlinjen, nedenfor hytten.

5. 15 kvadrat av terrassen er på baksiden av hytten og er under en meter over bakken. Den skal bare brukes som gangvei, fra inngangsdør hytten til terrassen. Og er ikke synbar for noen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå NVE den 27.12.2021:

NVE si fråsegn til søknad om dispensasjon for oppføring av påbygg, overbygg og terrasse - Gnr. 18 bnr. 13 - Alver kommune

Vi viser til brev datert 06.12.2021.

NVE har ingen merknader i saka.

Med helsing

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Toralf Otnes
senioringeniør

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune si landbruksavdeling den 05.01.2022:

Uttale frå landbruksavdelinga påbygg hytte - gbnr 18/13 Toft

Saka gjeld søknad om påbygg, overbygg og terrasse. Tiltak er opplyst med samla BRA på 10 m2 og samla BYA på om lag 30 m2.

Gbnr 18/13 er ein eksisterande hyttetomt og tiltak inne på tomten treng ikkje handsamast etter landbruksregelverket.

Det er ikkje registrert naturverdiar som vil ta skade av tiltaket, eller negative konsekvensar for drift av landbruksarealet som litt rundt tomten.

Landbruksavdelinga har ingen merknader til tiltaket.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Sak var òg sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje kome inn merknadar mot tiltak frå desse styresmaktene.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.09.2021.

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

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 70 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltak medfører ingen endring for vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande terreng, og plassering i høve terreng.

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

Tiltak ligg i område med kode H310 som er definert som faresone for ras og skred i kommuneplan for Lindås. Det ligg føre skredrapport frå Sunnfjord Geosenter som slår fast at fare for skred er mindre enn 1/1000, og at krav i TEK17 er oppfylt. Kommunen legg fagkyndig vurdering til grunn.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltak ikkje er i direkte strid med omsyn bak byggeforbod i strandsona som skildra i pbl.§ 1-8. Det går her fram at tiltak ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tiltak er i det konkrete tilfellet plassert om lag 70 meter frå sjø. Det er vidare tale om eit mindre tiltak på eksisterande bygg. Tiltak vil ikkje hindre ferdsel for allmennheita til sjø, og vil ikkje medføre auka privatisering av strandsona sett mot dagens situasjon.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 søkjar, 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.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk 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 kommun 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.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 før 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 bygggearbeidet 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, referer til saknr.: 21/4608

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Tegninger
Planteikningar

Mottakarar:

Frode Gilleshammer Kleppe

Kollåsen 25

5116

ULSET