



Lunde 3bygg AS
Kleivdalsvegen 290
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9904 - 22/20740

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
11.03.2022

Avslag på søknad om fornyelse og rehabilitering av naust - gbnr
214/72 Fyllingsnes

**Administrativt
vedtak.**

Saknr: 275/22

Tiltakshavar:

Radu Lucian Corfariu

Ansvarleg søkjar:

Lunde 3bygg AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggjegrense mot sjø for påbygg på eksisterande naust vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

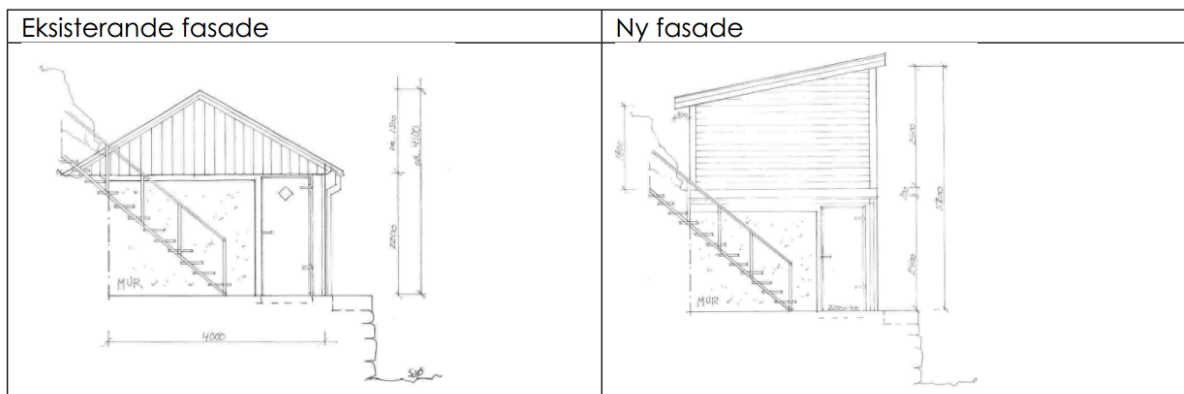
Søknad om påbygg av naust vert avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 11-6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

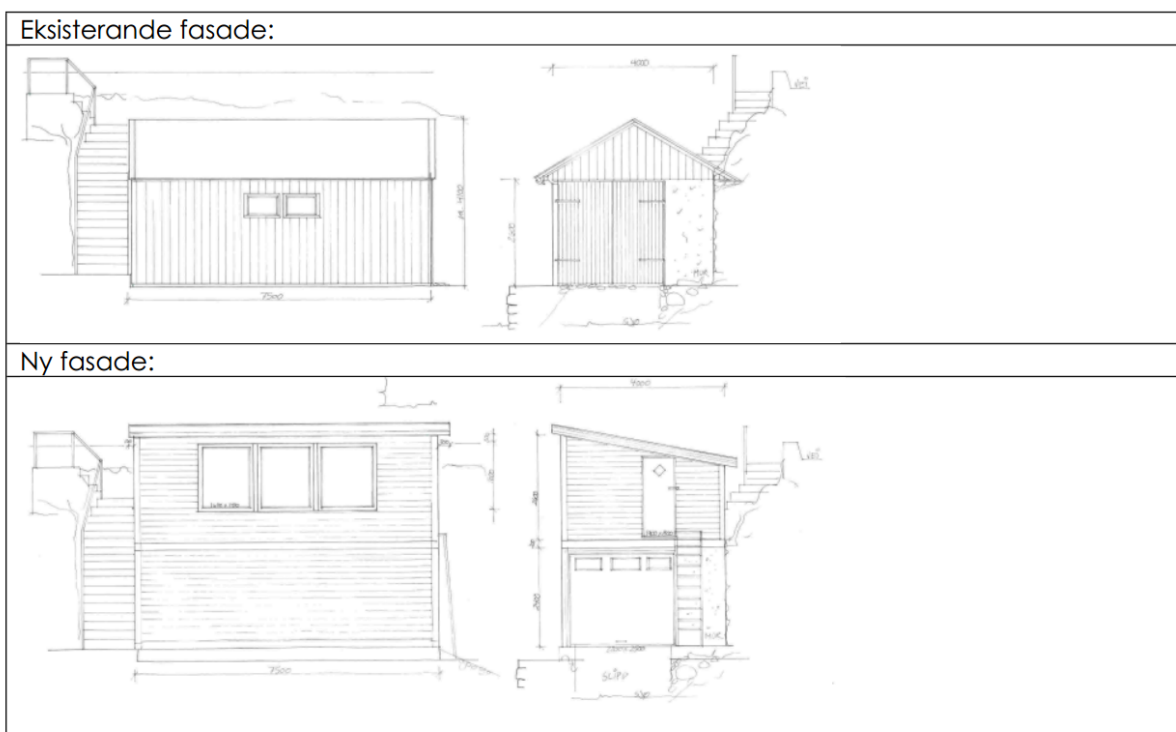
SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om eitt-trinnsløyve og dispensasjon for påbygg på eksisterande naust. Eksisterande naust er i éin etasje med 30 m² BYA, saltak me mønehøgde 4,1m. Arealet på loftet reknast ikkje som målbart. Det søkjast om å etablere 20 m² målbart areal på loftet med pulttak og mønehøgde på 5,2m.



Ut i frå teikningane ser det ut til at tiltaket inneberer fasadeendring, særleg knytt til vindauga, naustdøra og kledninga.



Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF og byggjegrænse mot sjø fastsett i kommuneplan.

Det vert elles vist til eitt-trinnsøknad datert 19.11.2021 og dispensasjonssøknad datert 09.09.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken 25.11.2021. Sakshandsamingsfristen er 12 veker frå denne dato. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida den er på høyring hos regionale og statlege mynde, i dette tilfellet 3 veker og 1 dag . Fristen er 11.03.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor LNF i KP for Lindås (planID: 1263-201805). Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF og byggjegrænse mot sjø fastsett i kommuneplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF og byggjegrænse mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsstatus LNF-område, byggjegrænse mot sjø (funksjonell strandsone) for tiltakshaver Radu Lucian Corfariu.

Tiltaket (naust) var i svært dårlig teknisk forfatning ved overtagelser/kjøp av eiendom. Tiltakshaver har siden overtagelse utført straks-tiltak som har medført at naust ikke har falt sammen og gått på sjøen. Eksempel er ekstra støtte til tak og vegger. Vedlegger noen foto som viser tilstand, og behov for fornyelse.

Tiltakshaver Radu Lucian Corfariu ønsker å få restaurerer eksisterende naust og oppført påbygg til oppbevaring. Påbygget vil ligge under tiltakets eksisterende utnyttelse/avtrykk på eiendom. Slik at tiltakets avstand til strandsone ikke vil endres mot noen retninger, eller komme i noen konflikt med landskap og allerede opparbeidet bakkeplan rundt naust.

Tiltakets beliggenhet er i en bratt skråning mellom Fyllingsnesveien og sjø. Tiltaket ligger fremme på kant mot sjø, men med passerings muligheter mot sjø. Tilkomst til naust er over veiskulder og ned bratt trapp til kai/naust. Adkomst er ikke lukket men åpen for allmenta ferdsel, men blir pga. topografi bare brukt som adkomst til gbnr. 214/72. De andre nabonaust har egne tilganger til sine naust.

Slik tiltakshaver ser det vil ikke restaurering/tilbygg medføre endringer i allerede eksisterende bebygd areal og berørt/opparbeidet eiendom i strandsone. Tiltakshaver ber om dispensasjon fra reguleringsstatus *LNF-område, byggjegrænse mot sjø (funksjonell strandsone), 100-meterbeltet*, da eksisterende naust ligger i uregulert område avsett til LNF-område.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune avd. Landbruk datert 17.02.2022:

Dette er ein frådelt nausttomt, og det vil ikkje ha innverknad på landbruksinteressene i området om det vert gitt dispensasjon til påbygg av eksisterande naust.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland datert 24.02.2022:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, omsyna i lovas formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Naustet ligg i dag både i LNF-formål og i strandsona. Tidlegare Lindås kommune ligg i sone 2 i dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det mye til for å dispensere frå byggeforbodet i strandsona.

Eksisterande naust ligg på eit tynt belte mellom veg og sjø. Landskapet er bratt opp mot veg og det ligg ein del naust og hus og hyttar spreidd langs sjøen her. Eksisterande naust er eit eldre naust med ordinert naustpreg. Det er søkt om eit naust med same grunnflate, men med eit loft med 20 m² målbart areal og tre større vindauga i forkant. Vi vurderer at påbygg på naustet vil auke privatiseringa av området. Det er særleg vindauga som gjer at bygget får eit meir privatiserande uttrykk. Målbart areal i 2 etasje gjer også bygget meir egna til anna bruk enn lager. Stasforvaltaren meiner dette er uheldig.

Vi vurderer det også som uheldig å skulle tillate større og høgare naust i LNF-formål i kommuneplanen enn det ein tillèt i naustformål, om det ikkje er særlege forhold som talar for det. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er det.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon for påbygg til naust som omsøkt, og ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i innsendte situasjonsplan.

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.

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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsynet bak byggjegrænse mot sjø er å sikre allmenta tilgang til viktige rekreasjonsområde, både frå land og sjø. Strandsona er ofte viktige oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag, og har i mange tilfelle og særlege landskapsmessige verdiar.

Arealføremålet LNF skal verne interessa knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Ein skal unngå uheldig fortetting og omdisponering av areal som anten skal nyttast til landbruksareal eller som kan nyttast og har kvalitetar innan natur og friluftsliv. Friluftsdelen i LNF har som føremål å verne ålmenta sine friluftssinteresser og området si landskapsverdi.

Administrasjonen legg stor vekt på uttalen frå Statsforvaltaren i Vestland om at påbygg vil føre til ein uheldig privatisering av området og undergrava dei landskapsmessige verdiar som er forsøkt verna gjennom arealføremålet og byggjegrænse. Tiltaket vil føre til at omsyna bak arealføremålet og strandsona blir vesentleg tilsidesett.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknaden avslått.

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspiktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak 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 reisas 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.: 21/9904

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - ombygging og utviding av naust gbnr 214/72
Fyllingsnes
Søknad om dispensasjon fra reguleringsstatus LNF, byggegrense mot sjø og byggeforbud i
pbl§ 1-8
Kart - naboliste
Tegninger

Mottakarar:

Lunde 3bygg AS

Kleivdalsvegen 5915
290

HJELMÅS

Radu Lucian Corfariu

Osterfjordvege 5913
n 1273

EIKANGERVÅG

