



Aase Midtun
Kløppedalsvegen 5 C
5232 PARADIS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8967 - 22/24436

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
22.04.2022

Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 336/74 Ådland nordre

Administrativt vedtak: Saknr: 359/22
Tiltakshavar: Aase Midtun
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Søknaden om dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsføremål og byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8, for oppføring av fritidsbustad nr. 2 på eigedomen gbnr 336/74 vert avslått. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om rammeløyve til oppføring av fritidsbustad nr. 2 på eigedomen gbnr 336/74 vert avslått. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 20-1. jf. § 20-3.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

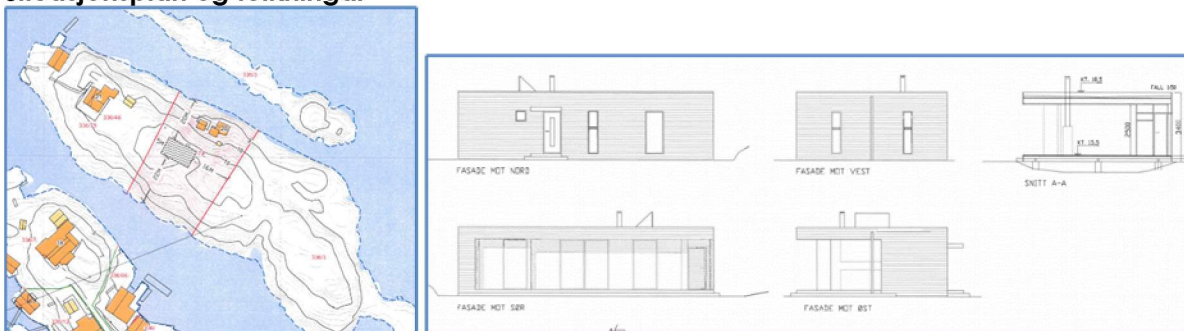
Tiltak

Tiltakshavar Aase Midtun søker om oppføring av fritidsbustad nr. 2 på eigedomen gbnr 336/74 på Brattholmen. Det er opplyst i søknaden at eigedomen er bygd ut med ein mindre fritidsbustad med bygd areal opplyst til 40 m² og bruksareal til 30 m². Fritidsbustaden vart oppført på 1960-talet og vart delvis rehabilitert i 2017. Eigedomen er forholdsvis bratt på 2 sider. Eksisterande fritidsbustad er plassert i skråning mot nordaust. Ny fritidsbustad er planlagt plassert på toppen av eigedomen. Fritidsbustaden går over ein etasje og har eit moderne uttrykk. Bygd areal er oppgitt til 70 m² og bruksarealet til 58,3 m². Utnyttingsgrada er opplyst til 6,1 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Det vert elles vist til søknad mottatt 21.10.2021 og tilleggskjendingsdokumentasjon mottatt 31.01.2022 og 10.02.2022.

Situasjonsplan og teikningar



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 30.12.2022:

1. Søknad om dispensasjon frå arealføremålet
2. Bygget si høgd oppgitt ved kotehøgd
3. Ytterlegare nabovarsel
4. Utgreiing om tilkomst og parkering, vatn og avløp

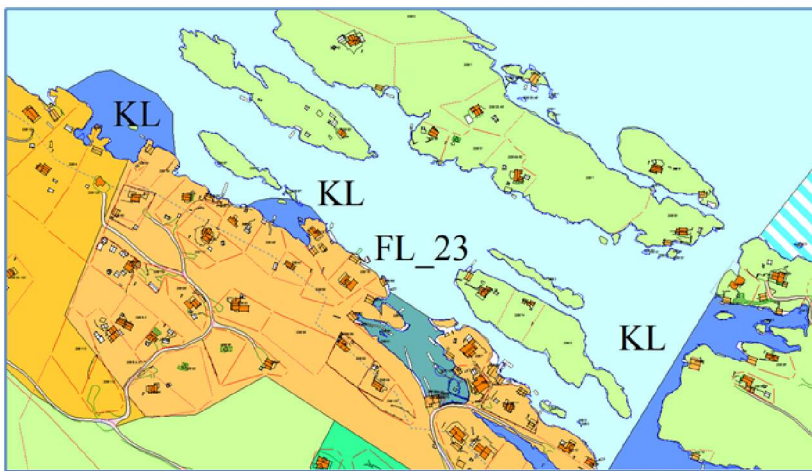
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 31.01.2022.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 31.01.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Fristen er 25.04.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland, planid 1256-20190001, sin arealdel er definert som LNF-føremål. Eigedomen er omfatta føresegnene for bygd fritidseigedom med status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 og føresegn 3.2.2.

Føresegn 3.2.2 opnar ikkje for å etablere ny fritidsbustad på eigedomen og tiltaket krev som følgje av det at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet. Tiltaket er også i strid med det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8.



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

« Søknad om dispensasjon fra KPA § 1.6.2. Byggegrense mot sjø 30 meter.

Beskrivelse av tiltaket

Eiendommen ligger idyllisk og skjermet til i Odlandsvågen. Tomten er forholdsvis bratt mot sjøen på 2 sider, men har et flatt område på toppen med flott utsikt og mye sol.

Den eksisterende hytten er plassert i skråningen mot nordøst. Det er ønske om en ny hytte på toppen av eiendommen på 58 m²/ BRA.

Formen på hytten med flatt tak er valgt for å holde høyden så lav som mulig og tilpasse hytten til terrenget og underordne seg trær og vegetasjon. Det vurderes som positivt at det er variasjon i bygningstyper og at nye bygg signaliserer tiden de er bygget i.

Av miljøhensyn og for enkelt vedlikehold er det valgt vedlikeholdsfri kledning i naturfarge.

Planstatus

Arealdelen av kommuneplanen Meland kommune.

Bestemmelser datert 16.10.19.

Eiendommen ligger i uregulert område.

Arealformål LNF tab. 9.2 Bygde fritidsboligeiendommer med status som LNF-spred fritidsbolig.

Fordeler ved å gi dispensasjon

Eiendommens areal er 1791 m² og er således stor nok til en ny hytte i tillegg til eksisterende liten hytte. Samlet vil eksisterende ny hytte og eksisterende hytte utgjøre BRA 90 m², det er under tillatt areal jf. KPA § 3.2.2.

Eksisterende hytte ble rehabilitert i 2019 (nytt tak, vinduer mm). Hytten er for liten til en familie på 4-5 personer.

Det ses som en fordel at eiendommen med ny hytte i tillegg til eksisterende hytte vil få en størrelse som vil passe en familie i et allerede etablert område for fritidseiendommer.

Del av tomten der ny hytte er plassert blir i dag brukt som oppholdsareal, området har mye sol og lite vind fra nord. Når det er vind fra sør er hytten mot nord ved sjøen i le for vinden og derfor fint å oppholde seg. Solnedgangen er også fin fra hytten ved sjøen.

Ny hytte er plassert lavt i terrenget, det vil bli tatt hensyn til trær og vegetasjon og vil således ikke være til sjenanse for naboer. Den del av eiendommen vil bli brukt tilsvarende som i dag.

Ulemper ved å gi dispensasjon

Ser ingen direkte ulemper ved å gi dispensasjon.

Med henvisning til ovenfor nevnte punkter vurderes fordelene ved å gi dispensasjon til klart større enn ulempene.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot sjø og LNF- formålet er en bedre utnyttelse av eiendommen i et allerede etablert område for fritidseiendommer.

Med bakgrunn i dette mener jeg at hensynet bak formålet/bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke tilsidesettes i vesentlig grad og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vurderes dermed at rettskriterene i Pbl. § 19-2 er oppfylt.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og Alver kommune si avdeling for plan og analyse.

Statsforvaltaren i Vestland har gitt uttale i brev datert 25.01.2022. Statsforvaltaren skriv:
(...) Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

I Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø er det også eit klart premiss at utvikling i strandsona skal skje gjennom planlegging og ikkje igjennom enkeltvise dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av sone. I tillegg ligg tidlegare Meland kommune i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. I disse områda skal byggeforbodet praktiserast strengt i planlegging og dispensasjonar skal unngåast i områder der presset på areala er stort. Vi vurderer at området har press på areala, særleg for bygging av fritidsbustader.

Det er naudsynt med dispensasjon frå både LNF-formål og frå byggeforbodet i 100-metersbeltet, for oppføring av ny fritidsbustad på Brattholmen. Brattholmen ligg i eit registrert friluftsområde. Området er skildra som ein lun våg som vert mykje nytta til sjøaktivitet som båttur og padling.

Fritidsbustaden er tenkt plassert på toppen av Brattholmen. Det er fleire høgdekvolter mellom eksisterande fritidsbustad på eigedomen og omsøkt tiltak. Vi vurderer at ny fritidsbustad vil ligge eksponert i terrenget og føre til privatisering av eit nytt område på Brattholmen. Vi vurderer dette som klart i strid med byggeforbodet og omsyn i strandsoneforvaltninga. Det er også naudsynt med båt for tilkomst til Brattholmen, og ein dispensasjon i saka kan føre til auka behov og auka press for brygger på holmen, no eller i framtida.

Det er i kommuneplanen for tidlegare Meland kommune satt av tilstrekkeleg areal for fritidsbustader i nærleiken. Det er i desse områda ein kan bygge nye fritidsbustader.

Statsforvaltaren rår i frå dispensasjon i denne saka. Vi vurderer at både kommuneplanen og nasjonale strandsonesyn vert vesentleg tilsidesett i saka.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Tiltakshavar har kome med tilsvar til Statsforvaltaren si uttale i brev datert 10.02.2022.
Tiltakshavar skriv:

«Henviser til uttale fra Statsforvalteren i Vestland datert 25.01.22.

Kommentar/ sammendrag

Området på toppen av eiendommen på Brattholmen har vært i bruk siden 60 tallet. Den nye hytten på 58 m2 vil ikke ligge eksponert i terrenget og den vil ikke føre til privatisering av et nytt område på Brattholmen. Det flotte området på toppen har vært privatisert siden liten hytte ble bygget på 60-tallet. Eksisterende brygge på eiendommen tilfredsstiller dagens og fremtidens behov med ny hytte på 58 m2.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot sjø og LNF- formålet er en bedre utnyttelse av tomten på en allerede etablert eiendom for fritidsbolig. Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten til å gå i land for bading mm. Eiendommen har ikke vært benyttet av allmenheten etter at liten hytte ble oppført på 60- tallet. Eiendommen mot øst som ikke er bebygget på Brattholmen har et flat område mot sjøen som er tilgjengelig for allmenheten, der det er mulighet for bading og rekreasjon.

Pbl § 1.8 første ledd Strandsonen skal generelt holdes åpen og privatisering og nedbygging skal unngås.

Kommentar: Området på toppen av eiendommen har vært i bruk siden 60 tallet, jeg ser ikke at en ny hytte på 58 m2 vil føre til privatisering og nedbygging.

Forbudet i pbl §1-8 andre ledd skal veie tungt - tiltak nærmere sjøen enn 100 m

Kommentar: Det er søkt om dispensasjon for byggegrense mot sjø 30 m, fra KPA Meland kommune§ 1.6.2. for bygde fritidsboligeiendommer med status som LNF-spredd fritidsbolig.

Det er mange høye gamle trær på toppen av eiendommen (5-10 m). Trær og vegetasjon vil bli tatt vare på så langt det er mulig. Det er stor fokus på bevaring av natur og landskap, ny hytte på 58 m2 vil bli lite synlig i landskapet.

Det er flere uheldige eksempler fra de senere år i Odlandsvågen på hytter som ligger for eksponert i terrenget med sår i landskapet og med skjæringer som forhåpentligvis gror til med tiden. Det vil bli satt høy fokus på at det ikke skal skje på Brattholmen. Området på toppen er en sjelden fin oase for rekreasjon, det skal vi ta vare på.

Tidligere Meland kommune ligger i sone to i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. I disse områdene skal byggeforbudet praktiseres strengt i planlegging og dispensasjoner skal unngås i områder der presset på arealene er stort. Vi vurderer at området har press på arealene og, særlig for bygging av fritidsbygg.

Kommentar: Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten for bading mm. Eiendommen er stor nok for en ny hytte på 58 m2 på et område på eiendommen som allerede er i bruk.

Det er nødvendig med dispensasjon fra både LNF-formål og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, for oppføring av nytt fritidshus på Brattholmen. Brattholmen ligger i et registrert friluftsområde. Området er skildret som en lun våg som blir mye brukt til sjøaktivitet som båttur og padling.

Kommentar

Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten for bading mm. Eiendommen er stor nok for en ny hytte på 58 m² på et område på eiendommen som allerede er i bruk. Området vil fortsatt være en lun våg.

Fritidshuset er tenkt plassert på toppen av Brattholmen. Det er flere høydeknoter mellom eksisterende fritidshus og på eiendommen og omsøkte tiltak. Vi vurderer at nytt fritidshus vil ligge eksponert i terrenget og fører til privatisering av et nytt område på Brattholmen. Vi vurderer dette som klart i strid med byggeforbudet og omsyn i strandsonerforvaltningen. Det er også nødvendig med båt for tilkomst til Brattholmen, og en dispensasjon i saken kan føre til øket behov og øket press for brygger på holmen, no eller i fremtiden.

Kommentar: Den eksisterende hytten er plassert i skråningen mot nordøst den ble bygget på 60 tallet. Området på toppen har vært brukt som oppholdsareal siden den eksisterende hytten ble bygget. Det er et solrikt flat område som det er naturlig å oppholde seg på. Det har lenge vært ønske om ny hytte her, men av forskjellige grunner er det ikke søkt om det før. Tidligere eier har satt opp flaggstang, der er benker og bord og et flott område å oppholde seg.

Ny hytte vil ligge lavt og skjermet i terrenget, det er mange gamle høye trær (5-10 m), som vil skjerme en ny hytte. Det er høyt fokus på at ny hytte skal underordne seg terrenget, det blir ingen sprengning på tomten, valg av form og farger tilpasses natur, det unngås fjerning av trær og vegetasjon så langt det lar seg gjøre. Hytten blir knapt synlig for omgivelsene, det er et ønske å få til.

Den nye hytten vil ikke ligge eksponert i terrenget og den vil ikke føre til privatisering av et nytt område på Brattholmen.

Eksisterende brygge på eiendommen tilfredsstiller dagens og fremtidens behov med ny hytte på 58 m².

Det er i kommuneplanen for tidligere Meland kommune satt av tilstrekkelig areal for fritidshus i nærheten. Det er i disse områdene en skal bygge nye fritidshus.

Kommentar: Jeg ser ikke ulempene med en ny hytte på 58 m² på del av en fritidseiendom på 1791 m² som har vært i bruk siden 60- tallet. Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten for bading mm. Eiendommen er stor nok for en ny hytte på 58 m² på en sjelden flott tomt med utsikt til fjell og sjø.

Det er ikke aktuelt med en ny tomt i nærheten når en allerede har en fantastisk flott tomt og i mange år har savnet en ny hytte på toppen av eiendommen. Det er der en oppholder seg meste parten av tiden som tilbringes i Odlandsvågen.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Eigar av gbnr 336/75,46 har kome med merknadar til nabovarselet der dei ber tiltakshavar ta omsyn til brønn ved felles grense. Nabo ønskjer også at grense vert oppmålt.

Tiltakshavar skriv i kommentar til nabomerknad at bygget vil stå på punktfundament/pelar og at inngrep i naturen vil unngåast så langt det er mogleg. Fastsetting av grenser vil bli utført.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.08.2021. Kotehøgde går fram av teikning datert 29.09.2021 som er journalført mottatt 31.01.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 5 meter.
Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15,5 moh og mønehøgde på kote ca. + 18,5 moh.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i søknaden at tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk, og at det skal etablerast privat avløpsløyse med slamavskiljar og utslepp til sjø.

Det er ikkje søkt om tilknytning til offentleg vassverk eller om utsleppsløyve per i dag.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det er opplyst i søknaden at eigedomen har tinglyst veg- og parkeringsrett over hovudbruket gbnr 336/3 til kai der det er båt plass ved brygge. Det er opparbeidd 1 parkeringsplass for kvar eigedom som har vegrett.

Tiltaket krev utvida bruk av avkøyrsløse til kommunal veg. Det ligg ikkje føre søknad per i dag.

Terrenghandsaming

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.

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.

Tekniske krav til byggverk

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulempene ein

dispensasjon kan medføra.

Omsøkt tiltak gjeld etablering av fritidsbustad nr. 2 på bnr 336/74 som ligg på Brattholmen i Ådlandsvågen. Området er bygd ut med mange fritidsbustadar både på land og på øyane utanfor. Bebyggelsen på øyane er i hovudsak eldre hytter av mindre storleik på romslege tomtar. Område er kartlagt som registrert friluftslivsområde.

Det er sett av eit større område i kommunedelplanen til byggeområde for fritidsbustadar på land. Elles er området i hovudsak avsett til LNF-føremål.

Eigedomen gbnr 336/74 er definert som «bygd eigedom med status som LNF-spreidd». På desse eigedomane er det opna for etablering av mindre tiltak, som tilbygg, påbygg, uthus og liknande, innanfor gitte rammer. Utnyttingsgrada er gitt ved 20 % bygd areal (BYA) og 120 m² bruksareal (BRA). Kommunedelplanen opnar ikkje for oppføring av nye fritidsbustadar på desse eigedomane og tiltaket krev derfor at det vert søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet. Avstand til sjø er mindre enn 100 meter og tiltaket krev som følgje av det også dispensasjon frå det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Omsynet bak arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsområde er å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindra oppstykking, samt ta vare på grønstruktur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det følgjer av plan- og bygningslova § 11-7 andre ledd nr. 5 a) at det primært berre skal opnast for tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på graden sitt ressursgrunnlag.

Det går fram av plan- og bygningslova at det i 100- metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal byggjast ut og at ho skal vere open for allmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er eit nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelige for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis av behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygginger her, spesielt i områder med stort utbyggingspress».

Tidlegare Meland kommune ligg i sone 2 i dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

I denne saka er omsynet knytt til LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona i stor grad samanfallande. Det er særleg interessene knytt til natur og friluftsliv og tilgjenge for allmenta som vil gjera seg gjeldande. Omsynet til landbruket er av mindre betydning.

Eksisterande fritidsbustad er liten og ligg i bratt terreng mot nordaust. Administrasjonen forstår tiltakshavar sitt ønske om betre plass og meir hensiktsmessig plassering av ny fritidsbustad på eigedomen. Omsøkt plassering på flaten på toppen av eigedomen vil gje gode lys- og solforhold og godt utsyn. Søkjar skriv at arealet allereie er i bruk til fritidsføremål og er tilrettelagt for opphald ute med utplassering av bord og stolar, at fritidsbustaden si utforming og tilpassing til terreng vil dempa verknaden mot omgjevningane og at strandsona i området er lite tilgjengeleg.

Det er kommunen si vurderinga at det vil vera ein vesentleg forskjell i å plassera eit bygg på arealet i forhold til å leggja til rette for og nytta arealet til opphald ute. Omsøkt plassering av fritidsbustaden vil leggja beslag på eit ubygd areal på Brattholmen og verta meir eksponert mot omgjevnadane. Oppføring av fritidsbustad nr. 2 vil også kunne generera auka bruk av området og behov for tilrettelegging av parkeringsareal, båt plassar, brygger og liknande.

Eit positivt vedtak i denne saka kan gje presedens for andre saker og på den måten medføra ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt med nedbygging og privatisering av areala. Det er slik administrasjonen kan sjå, ingen særskilde grunnar for å gje dispensasjon i denne saka, som ikkje kan gjera seg gjeldande i andre tilfelle. At grunneigar har behov for større fritidsbustad og ønskjer å etablera ny fritidsbustad på eigen eigedom, er forhold som vil gjera seg gjeldande i mange saker. Dersom kommunen gjev løyve til oppføring av ny fritidsbustad slik det er søkt om, vil det kunne vera vanskeleg å avslå andre søknadar om det same på ein sakleg måte som ikkje medfører ulik behandling.

Det er administrasjonen si vurdering at omsyna bak både LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert sett vesentleg til side ved oppføring av ny fritidsbustad slik det er søkt om. Nye fritidsbustadar må førast opp i område som er avsett til fritidsføremål i planen slik Statsforvaltaren i Vestland også skriv.

Når omsynet bak arealføremålet og strandsonevernet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Vilkårane for å gje dispensasjon for oppføring av fritidsbustad nr. 2 på gbnr 336/74 er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknaden om rammeløyve for oppføring av fritidsbustad avslått.

Dersom det vert klaga på vedtaket må det dokumenterast vegrett og parkeringsrett for 2 fritidsbustadar. Det er krav til 1 parkeringsplass per fritidsbustad, jf. føresegn 1.6.9. Det må vidare dokumenterast førehandsuttale/vedtak som viser at det kan gjevast/er gitt utleppsløyve og utvida bruk av avkøyrsla til offentleg veg.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Tiltaket skal etablerast i område som er kartlagt som registrert friluftlivsområde. Det er ikkje registrert andre særskilde interesser i det aktuelle område. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket isolert sett vil koma 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.
- 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 vilkårane 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 offentlig 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.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.: 21/8967

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:

Revidert tegning m kotekøyde
Situasjonsplan

Mottakarar:

Aase Midtun

Kloppedalsvegen 5 C 5232

PARADIS