



Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS
Jostein Kvakland
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3191 - 22/48916

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
27.09.2023

Løyve til endring av fritidsbustad og kai/slipp- gbnr 467/13
Namtveit

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 715/22

Tiltakshavar:

Terese Skår Bondevik

Ansvarleg søker:

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealformål i LNF og naturområde i sjø, samt pbl §1-8 og pbl 29-4 for tilbygg, levegg, jordvoll, platting, veranda, bod og kai. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for tilbygg, levegg, jordvoll, platting, veranda, bod og kai på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.08.2023 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.**

Før det vert gjeve ferdigattest for tiltaket skal følgande ligge føre:

- 1. Siktsoner frå privat avkøyrse og landbruksavkøyrse til fylkesveg 554 skal tilfredsstille krav frå Vestland fylkeskommune**

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld

1. Søknad om oppføring av tilbygg av hytte, opplyst til å vere bruksareal (BRA) 4m².
2. Oppføring av bod på 12,3 m²
3. Oppføring av veranda på 34,8 m²
4. Oppføring av platting på 21,7 m²
5. Oppføring av jordvoll med høgde 2 meter med lengde på 20,8 meter
6. Oppføring av levegg med gjennomsnittshøgde 1,8 meter høgde og lengde 15.6 meter
7. Utviding av kaifront og innkledning av steinkai

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF og naturområde i sjø, pbl § 1-8 og pbl § 29-4 annet ledd.

Det vert elles vist til søknad motteken 08.04.2022 og supplert 06.09.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.09.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet LNF og pbl § 1-8, § 29-4 annet ledd.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det vises til søknad om legalisering av tilbygg, levegg, utvidelse av kai m.m.

I forbindelse med tiltaket søkes det om dispensasjon fra:

- KPA Radøy: LNFR-formål.
- KPA Radøy: Naturområde i sjø.
- Plan- og bygningsloven § 1-8 om byggegrense mot sjø.
- Plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd.
- Veglova § 29. jf. § 30 om byggegrense mot fylkesveg.

Omsøkt eiendom er gnr. 467 bnr. 13 med adresse Slettevegen 49 i Alver kommune. På eiendommen ligger en eldre fritidsbolig, samt et naust plassert på en sirkeleiendom tilhørende samme gårds- og bruksnummer.

I den senere tid er det gjennomført en rekke mindre tiltak på eiendommen. Disse tiltakene er:

- Utvidelse av inngangsparti i form av tilbygg/underbygging av eksisterende takkonstruksjon på 4 kvm BRA. Ytterdøren er flyttet fra fritidsboligens nord-vestlige hjørne til vestveggen. Det tidligere inngangspartiet er bygd ut, og inneholder et bad på 3 kvm.
- Markterrasse foran inngangsparti på 21,7 kvm.
- Tilbygg på hytte i form av veranda på 34,8 kvm utenfor boligens østlige side og bod på 12,3 kvm under verandaen i boligens kjelleretasje.
- Terrengarbeid i form av jordvoll med gjennomsnittlig høyde på 2 meter og lengde på 20,8 meter samt mindre planering av areal rundt hytta i tilknytning til øvrige tiltak.
- Levegg med gjennomsnittlig høyde på 1,8 meter og lengde på 15,6 meter. I forlengelsen av leveggen går et gjerde på 9,9 meter.
- Utvidelse av kaifront med 109 cm og innkledning av eksisterende steinkai ved naust.

3. KPA2018 LNF-FORMÅL

3.1 Innledning

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til LNF-formål, hvor det som utgangspunkt ikke tillates oppføring av hverken tilbygg, veranda, levegg, platting eller jordvoll. Da omsøkt tiltak utgjør oppføring av tilbygg, veranda, levegg, platting og jordvoll søkes det derfor om dispensasjon fra LNF-formålet etter pbl. 19-2.

3.2 Vurdering av hensyn

Hensynet bak LNF-formålet er i hovedsak å verne om samfunnsinteressene som er knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskelig å unngå en uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområder og annen grønnsstruktur.

Tiltaket vil i utgangspunktet ha en innvirkning på landskapet ved at det blir gjennomført endringer i dagens situasjon som LNF-område. Den mulige innvirkningen må vurderes likevel å være liten da tiltaket kun omfatter flere mindre tiltak på bebygd eiendom.

Fritidsboligen er en eldre fritidsbolig oppført på 60-tallet som ligger plassert på østsiden av FV 565, Slettevegen. Øst for fritidsboligen er terrenget sterkt skrånende ned til sjøen, som ligger ca. 80 meter fra fritidsboligen. Fritidsboligen ligger i utkanten av et område som er overflatedyrket jord tilhørende gnr. 467 bnr. 3, mens terrenget ned mot sjøen består av tett granskog.

Tilbygget som nå omsøkes er på ca. 3 m² og inneholder et lite bad på boligens nord-vestre side. Tilbygget bygger igjen eksisterende innhukk i den eksisterende boligen, og medfører ingen økning i bebygd areal.

Omsøkte veranda og bod ligger på boligens østlige side og ligger vendt vekk fra vegen og mot skogen. Verandaen er tilpasset terrenget og fremstår som en nøktern utvidelse av fritidsboligen.

Den omsøkte plattingen på vestsiden av fritidsboligen ligger på bakken, og vises ikke i landskapsbildet. Plattingen er plassert rett på løsmasser og utgjør ingen irreversible inngrep i grunnen. Plattingen er utplassert for å bedre mulighetene til å bruke rommet utenfor fritidsboligen og for å bedre atkomsten.

Leveggen og jordvollen er plassert hhv. nord og vest på eiendommen og skjermer for støy fra fylkesvegen, samt gjør det mulig å benytte arealet utenfor fritidsboligen til lek uten bekymring for trafikken på veggen og skaper en sikkerhetsbarriere mot veg. I og med at boligen ligger med tett skog på fritidsboligens sørlige og vestlige side har jordvollen og leveggen liten påvirkning på landskapet.

Alle tiltakene ligger tett på bygningene i et naturlig avgrenset gårdsrom som må anses som innmark etter friluftsloven § 1a. Det umiddelbare området rundt huset må anses som privatisert, slik at allmennheten ikke har ferdselsrett der i dag. Hensynet til friluftsliv vil dermed ikke bli negativt berørt av tiltaket. Det bemerkes i den forbindelse at det ikke er særlig ferdsel i området i dag. Det understrekes imidlertid at det ikke er stengsler for ferdsel over eiendommen.

Fritidsboligen ligger innenfor byggegrense mot fylkesveg og innenfor byggegrense mot sjø, og i vurderingen av plasseringen av tiltak må hensynet til byggegrensen og hensynet til veg ses i sammenheng. I dette tilfellet er veranda og underliggende bod plassert vekk i fra veggen for å redusere støyen på uteoppholdsarealet. Den store avstanden til strandlinjen kombinert med den store høydeforskjellen gjør at plasseringen lengst mot sjøen er mest hensiktsmessig. Kravet om vurdering av plassering etter KPA § 3.4.1 er oppfylt.

Samlet sett påvirker de ulike tiltakene i liten grad hensynene bak LNF-formålet. Tiltakene består av små tiltak som naturlig hører hjem i et kystmiljø med jordbruk og fritidsboliger.

Vi kan ikke se at hensyn bak lovens formålsbestemmelse vil tilsidesettes som følge av en dispensasjon fra LNF-formålet. Det må særlig vektlegges at tiltaket gjelder allerede bebygd fritids- og nausteiendom.

Etter dette vurderes omsøkt tiltak å ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak LNF-formålet, eller lovens formålsbestemmelse for øvrig.

3.3 Vurdering av konsekvenser

Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshaver får beholdt de nøkterne tiltakene på fritidsboligen. Fritidsboligen er relativt sett liten, og tiltakene legger til rette for at fritidsboligen får gode uterom.

Med tilbygget får hytta plass til et enkelt bad tilpasset dagens standard. Hytta er liten, men kan romme mange gjester om sommeren. De omsøkte tiltakene legger hovedsakelig til rette for at uteområdene på hytta kan benyttes om sommeren.

Ulempen med å gi dispensasjon er at det blir gitt tillatelse til å gjennomføre byggetiltak tilknyttet fritidsboligen innenfor eiendom som er avsatt til LNF-formål. Denne ulempen må likevel vurderes til å bli klart oppveid med fordelene de ulike tiltakene gir til fritidsboligen og området for øvrig.

Det bemerkes også at tiltakene er av slik art som kan tillates i strandsonen i Alver, jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

Samlet sett vurderes fordelene med å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

3.4 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra LNF-formål vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrige. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

4. KPA RADØY – NATUROMRÅDE I SJØ

4.1 Innledning

Omsøkte utvidelse av kai ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til naturområde i sjø. I område avsatt til naturområde i sjø er det i utgangspunktet ikke tillatt med tiltak etter pbl. § 20-1. Omsøkte utvidelse av kai er i strid med arealformålet, og det søkes derfor dispensasjon fra bestemmelsen etter pbl. § 19-2.

4.2 Vurdering av hensyn

Hensynet bak naturområde i sjø er å sikre naturområdene og unngå nedbygging av disse arealene. Det er ønskelig å unngå en uheldig omdisponering og fragmentering av sjøområder. Det er ikke i kommuneplanen gitt bestemmelser om ferdsel eller annen tilrettelegging i arealformålet.

Utvidelsen av kaien er relativt sett liten og bidrar lite til nedbygging av sjøområdet. Kaien er allerede godkjent, og utvidelsene utgjør kun en mindre utvidelse for å bedre sikkerheten for brukerne av kaien. Utvidelsene av kaien er så liten at det i helt ubetydelig grad påvirker mulighetene for ferdsel til sjøs eller sjøområdet som sådan. Vurdert opp imot at kaien allerede er godkjent vil de omsøkte utvidelsene i veldig liten grad påvirke hensynene bak arealformålet.

Det bemerkes også at utvidelsen av kai er i samsvar med kravene til utforming av naust i KPA Radøy § 2.13 hvor det følger at det blant annet skal *«leggjast til rette for tilgang til sjø mellom og framføre nausta.»*. Det må etter denne sides oppfatning legges stor vekt på at allmennhetens tilgang også styrkes som følge av tiltaket.

Vi presiserer at den utlagte flytebryggen nevnt i ulovlighetssak 20/7119 – 21/82363 er fjernet og ikke en del av denne søknaden.

De omsøkte tiltakene vurderes å ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak arealformålet eller lovens formålsbestemmelse for øvrig.

4.3 Vurdering av konsekvenser

Den klare fordelene med dispensasjon er at det blir langt enklere å legge til med båt på langsiden av kaien, og gjør det tryggere å benytte kaien. Den godkjente bredden på kaien gjorde det utfordrende å losse på og av båt, samt å ta med barn på bryggen. Utvidelsen av kaien muliggjør også fritidsfiske med båt og annen bruk av sjø, og er i tråd med statlige planretningslinjer for tiltak langs sjø.

En ulempe med dispensasjonen er dispensasjonen i seg selv. Dispensasjoner kan over tid uthule og fragmentere innholdet i reguleringen. Et alternativ til dispensasjon ville vært at det ble utarbeidet en reguleringsplan som hjemlet utbyggingen. I dette tilfellet er det svært lite sannsynlig at en reguleringsplanprosess ville bidratt noe til vurderingen av tiltaket. I de tilfellene det ikke er hensiktsmessig med reguleringsplan vil dispensasjoner kunne være formålstjenlig.

I dette tilfellet er det klare og vektige grunner for å gi dispensasjon, mens ulempene er av mer generell karakter.

Samlet sett vurderes fordelene med å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

4.4 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra bestemmelsene tilknyttet naturområde i sjø vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrige. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

5. PBL § 1-8 ANNET LEDD – BYGGEFORBUD I STRANDSONEN

5.1 Innledning

Eksisterende fritidsbolig grenser til sjøen med en avstand på ca. 80 meter målt i luftlinje. Etter KPA § 4.12.2 er det regulert inn dele- og byggegrense i kommuneplankartet som erstatter den generelle byggegrensen i pbl. § 1-8 annet ledd. Det er imidlertid ikke tegnet inn byggegrense i kommuneplankartet ved eiendommen, og det legges derfor til grunn at pbl. § 1-8 annet ledd gjelder. For

det tilfellet at KPA § 4.12.2 likevel skulle gjelde søkes det subsidiært dispensasjon fra byggegrensen i kommuneplanen.

Da den aktuelle eiendommen i sin helhet ligger innenfor byggegrensen mot sjø søkes det om dispensasjon fra pbl. § 1-8 annet ledd for alle tiltakene i søknaden.

5.2 Vurdering av hensyn

Innenfor byggegrensen mot sjø skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ligger eiendommen i sone 3. Radøy har generelt lite press på strandsonen. Dette innebærer at kommunen kan tillate seg en relativt liberal praksis i strandsonen.

I retningslinjen pkt. 10.2 fremgår det at utbygging av bøl så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før. Alle tiltakene plasseres i tilknytning til eksisterende godkjent tiltak, og må vurderes å være i samsvar med planretningslinjene.

Videre fremgår det av retningslinjene for sone 10.2 at det ikke bør tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. De aktuelle tiltakene ligger ikke i et område som har spesiell verdi hverken friluftsliv, natur eller landskap, noe som taler sterkt for at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak LNF-formålet.

Omsøkt tiltak utgjør kun mindre tiltak på en eksisterende fritidsbolig. Fritidsboligen ligger 80 meter i luftlinje fra strandsonen, og ca. 50 m over havnivå, slik at den har svært liten påvirkning på strandsonen. Videre er det tett bebyggelse mellom strandlinjen og omsøkte tiltak, slik at det er ingen visuell forbindelse mellom fritidsboligen og sjøen, og påvirker i liten grad allmennhetens interesser i strandsonen. Som redegjort for under søknaden om dispensasjon fra LNF-formål har videre tiltakene en plassering som gjør at de ikke påvirker mulighetene for ferdsel.

Sett opp i mot tiltakenes plassering og de statlige retningslinjene i for differensiert forvaltning av strandsonen vurderes de omsøkte tiltakene til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn som byggegrensen mot sjø skal ivareta eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse for øvrig.

5.3 Vurdering av konsekvenser

Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshaver får beholdt de gjennomførte tiltakene på fritidsboligen. Fritidsboligen er liten og nøktern, og tiltakene legger til rette for at fritidsboligen kan brukes som sommersted.

Med tilbygget får hytta plass til et enkelt bad tilpasset dagens standard. Hytta er liten, men kan romme mange gjester om sommeren. De omsøkte tiltakene legger hovedsakelig til rette for at uteområdene på hytta kan benyttes om sommeren, og for øvrig hensiktsmessig bruk av den godkjente oppførte fritidsboligen.

Ulempen med å gi dispensasjon er at det blir gitt tillatelse til å gjennomføre byggetiltak på og ved fritidsboligen innenfor eiendom som er avsatt til LNF-formål og i strandsonen. Denne ulempen må likevel vurderes til å bli klart avveid med fordelene de ulike tiltakene gir til fritidsboligen og området for øvrig. Ulempene er forsøkt avdempet ved tiltakene for det vesentlig er plassert vekk fra sjøen, i tråd med statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Samlet sett vurderes fordelene med å gi dispensasjon som klart større enn ulempen med å gi dispensasjon.

5.4 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrige. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

6. PBL § 29-4 ANNET LEDD – AVSTAND TIL NABOGRENSE

6.1 Innledning

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 skal avstand til nabogrensen være minimum 4 meter.

Omsøkt levegg og gjerde ligger 3,3 meter fra nabogrensen til eiendommen gnr. 467 bnr. 3.

Det søkes om dispensasjon fra avstand til nabogrensen jf. pbl. § 19-2.

6.2 Vurdering av hensyn

Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak branntekniske hensyn, men også at naboer skal sikres lys, rom og utsikt. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser, samt hensyn til naboer slik at de beholder tilsvarende kvaliteter.

Leveggen er plassert 3,3 meter fra gnr. 467 bnr. 3 som er en landbrukseiendom. Ifølge Norsk institutt for bioøkonomi sitt gårdskart består den delen av eiendommen gnr. 467 bnr. 3 som ligger inntil eiendommen av overflatedyrka jord. Det er dermed ikke påregnelig med bebyggelse på tilgrensende

arealer, slik at en dispensasjon ikke vil tilsidesette de aktuelle hensynene for bebyggelse på naboeiendommen.

Videre er vil den relativt sett lave leveggen ikke påvirke hensynet til lys og luft mellom eiendommene, og det er klart at leveggen er så lav og så langt unna eiendomsgrense at den ikke vil ta noe sol på det tilliggende jordbruksområdet.

I SAK10 § 4-1 er det gitt bestemmelser om unntak av søknadsplikt for plassering av mindre tiltak. I bestemmelsen er det tatt stilling til at enkelte mindre tiltak kan plasseres nærmere nabogrensen enn hovedregelen i plan- og bygningsloven § 29-4. Leveggen er akkurat litt for stor til å komme inn under unntaket i SAK10 § 4-1 bokstav c. Det må i vurderingen likevel vektlegges at tiltaket bare marginalt faller utenfor de tiltakene som lovgiver har ment at ikke vesentlig tilsidesetter hovedregelen om avstand til nabogrense.

Etter denne sides vurdering fremstår det også som hensiktsmessig med et klart skille mellom landbruksareal og en aktivt benyttet fritidsbolig både av praktiske og sikkerhetsmessige hensyn.

Samlet sett er det klart at plasseringen av leveggen ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak avstand til nabogrense etter pbl. § 29-4 eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse for øvrig.

6.3 Vurdering av konsekvenser

Ulempen med at det blir gitt dispensasjon er dispensasjonen i seg selv. Utbygging gjennom dispensasjoner kan i seg selv anses som uheldig.

Dispensasjonen fra minsteavstand til nabogrense vil imidlertid ikke fragmentere en plan, noe som klart avdemper ulempen med dispensasjonen. Videre faller tiltakene marginalt utenfor unntakene i saksbehandlingsforskriften som lovgiver har vurdert at ikke tilsidesetter hensynet bak loven. Dette taler klart for at ulempene med dispensasjonen er liten.

Den klare fordelene med dispensasjon er at tiltakshaver får beholde omsøkt tiltak. Tiltakene er nøkterne og legger til rette for at fritidsboligen kan benyttes uten den støyen og trafikkfaren fra den tilliggende fylkesvegen.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ulempene med dispensasjonen er liten, og fordelene må anses som relativt store. Fordelene med å gi dispensasjon er derfor klart større enn ulempene.

6.4 Konklusjon

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra avstandskravet i § 29-4 vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrige. Videre overstiger fordelene med en dispensasjon i saken klart ulempene etter en samlet vurdering.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 31.05.2022:

Statsforvaltaren si vurdering

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.

Sjølv om dette området ligg i sone tre i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der det skal vere rom for noko meir utbygging langs sjø, skal dette i utgangspunktet vurderast i kommuneplanen og ikkje i enkeltvise dispensasjonar.

Alle tiltaka ligg i 100 metersbelte langs sjø og treng dispensasjon frå pbl § 1-8. Tiltaka på og ved hytta ligg om lag 80 meter frå sjøen ved ein eksisterande fritidsbustad. Etter det vi kan sjå vil tiltaka her gje liten verknad for dei omsyn som byggeforbodet i strandsona skal ivareta. Når det gjeld utviding av kaia, kan dette få ein verknad på både landskap og privatisering av strandsona. Kommunen må vurdere i kva grad utvida kai vil auke privatisering og kva verknad dette vil ha for landskapet. Det ligg fleire naust i nærleiken som ikkje ser ut til å ha tilsvarande kaier. Det må vurderast om denne saka kan få følgjer for vurderinga av eventuelle andre liknande søknader i nærleiken.

Det må også vurderast om utviding av kaia kan få verknad for naturmangfald i sjø. Det er registrert ålegraseng og gytefelt for torsk i sjøen. Sjøen er også del av [marint verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane](#). Det må vurderast om det er naudsynt med dispensasjon frå [verneforskrifta](#).

Statsforvaltaren har fått oversendt søknad på nytt for vurdering etter verneforskrifta, kommunen mottok dette svaret 22.09.2022:

Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde - utviding kai - verneforskriften - endring fritidsbustad - 467/13 Namtveit - Alver

Vi viser til dykkar skriv av 29.6.2022 der ein ber om uttale til om utviding av kaifront på gnr 467/13 krev dispensasjon frå verneforskrifta for Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde.

Det marine verneområdet omfattar berre sjøareal, og vernegrensa går ved 2 m under sjøkartnull. Søknaden dreier seg om utviding av kaifronten til 1,2 m. Vi reknar med at dette er ei utviding i horisontalplanet, og ikkje vertikalt. Det er såleis uklart om delar av tiltaket vert liggjande innanfor verneområdet, men det vil uansett vere tale om marginar som ikkje har avgjerande verknad på verneområdet. Naustet ligg der frå før av, det same gjer fleire andre naust i nærområdet.

Heile Taulevågen er registrert som eit lokalt viktig ålegrassamfunn, basert på ei eldre fagleg registrering frå 1985. Vi har ikkje oppdatert detaljinformasjon om denne førekomsten. Ålegras er i dag rekna som ein viktig naturtype som må takast omsyn til ved alle nye utbyggingar, og dette er særleg viktig i eit verna område. Om det veks ålegras i tiltaksområdet eller innanfor ein radius på 20 m frå dette, pliktar utbyggjar å ta tilstrekkeleg omsyn til førekomsten ved gjennomføringa av tiltaket. Om ein treng råd om korleis dette kan gjerast, kan ein ta kontakt med statsforvaltaren sin sakshandsamar.

Vi vurderer saka som eit mindre tiltak i randsona til eit marint verneområde som ikkje treng dispensasjon frå verneforskrifta. Denne vurderinga har ingen konsekvens for eventuelle andre merknadar frå statsforvaltaren etter anna lovverk.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 03.06.2022:

Uttale

Vi fekk inn nabovarsel i mars om desse tiltaka kor vi svara at vi må få inn søknad om dispensasjon frå byggegrensa, og kommunen har skrevet at søknad skal sendast direkte til Vestland fylkeskommune. Vi har ikkje motteke søknaden om dispensasjon, men vi vil handsame søknad når vi får den.

Det er opplyst om at det gjeld å legalisere av tiltaka då dei allereie er etablerte, men det manglar opplysingar om når dei er utførte.

Det vi er mest kritisk til er siktssona som er teikna inn på situasjonsplanen. Det er teikna inn 4 x 20 meter, som er for lite og vi lurar på kva som er lagt til grunn for dette. Det må vera 4 x 60 meter. Og då kan det hende delar av jordvollen vert liggande i siktssona og må fjernast. Situasjonsplanen viser heller ikkje avstand frå tilbygga til vegmidte, så dette må leggjast til før vi får inn søknaden.

Vi ber om at situasjonsplan for tiltaka vert revidert før vi får den tilsendt saman med søknad om dispensasjon frå byggegrensa. Vi ber og om å få saka tilsendt når ho er handsama av kommunen.

Søknad om dispensasjon vart sendt på nytt til Vestland fylkeskommune, Alver kommune mottok godkjent dispensasjon den 10.11.2022 i brev datert 10.11.2022

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 467/3 ved brev av 17.03.2022:

Merknad til nabovarselet:

I forhold til skylddelingsforretning er levegg mot nabogrense til gnr.467 bnr.3 0,7 meter. Den er på det høgeste 2,8 meter mot nabogrense.

Utvidelse av kai er i søre enden 0,5 meter over nabogrensa.

Ansvarleg sækjar har ikkje kommentert nabomerknad direkte i sin dispensasjonssækknad datert den 07.04 2022. Det er i dispensasjonssækknad gjort reie for kva verknadane tiltaka får for naboeigedomen.

Ansvarleg sækjar har sendt ny dispensasjonssækknad etter grensejustering og oppmålingsforretning, og nabovarsla denne på nytt 06.09.2023. Det føreligg ikkje merknadar til det siste nabovarselet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.08.2023

- Sækknad om oppføring av tilbygg(inngangsparti) av hytte, opplyst til å vere bruksareal (BRA) 4m².
- Oppføring av tilbygg(bod)på 12,3 m²
- Oppføring av veranda på 34,8 m²
- Oppføring av platting på 21,7 m²
- Oppføring av jordvoll med høgde 2 meter med lengde på 20,8 meter
- Oppføring av levegg med gjennomsnittleg høgde 1,8 meter og lengde 15.6 meter, plassering 0,18 meter frå eigedomsgrensa.
- Utviding av kaifront som skal plasserast innanfor nye oppmålte eigedomsgrenser.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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

Tiltaka skal førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyn i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føreseigna 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.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Det følgjer av kommunedelplanen i det konkrete område ei byggegrense mot sjø om lag 100 meter frå sjø. Eksisterande kai er tidlegare godkjent, men utviding av kai og innkledning i treverk er søknadspliktig.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje medfører noko særleg auka privatisering av eigedomen. Eigedomen er allereie privatisert ved at det allereie ligg ein fritidsbustad med naust i sjøkanten. Brygga var lovleg etablert som ein mindre konstruksjon vedtatt i bygningsrådet i Radøy den 03.03.1981. Utviding av brygga vil medføre ei auke i storleiken på denne konstruksjonen. Det vil jamvel ikkje endre bruken av området.

Sjølv om dette området ligg i sone tre i *Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av*

strandsona langs sjø, der det skal vere rom for noko meir utbygging langs sjø, skal dette i utgangspunktet vurderast i kommuneplanen og ikkje i enkeltvise dispensasjonar.

Tiltaket ligg i 100 metersbelte langs sjø og treng dispensasjon frå pbl § 1-8. Tiltaka på og ved hytta ligg om lag 80 meter frå sjøen ved ein eksisterande fritidsbustad. Etter det vi kan sjå vil tiltaka her gje liten verknad for dei omsyn som byggeforbodet i strandsona skal ivareta. Når det gjeld utviding av kaia, kan dette få ein verknad på

både landskap og privatisering av strandsona. Kommunen har vurdert i kva grad utvida kai vil auke privatisering og kva verknad dette vil ha for landskapet. Det ligg fleire naust i nærleiken som ser ut til å ha tilsvarande kaier.

Det er vidare naturleg at det må leggjast til rette for tilkomst og fortøying av båt i tilknytning til naust.

Dei øvrige omsøkte tiltaka utført på eigedomen er ikkje vurdert til å medføre privatisering i område langs sjø.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø for utviding av kai er oppfylt.

Dispensasjon frå arealformål naturområde i sjø

Tradisjonelt fiske og naturvern er sidestilt innafor området. Tradisjonelt fiske kan likevel påleggjast naudsynte restriksjonar i samråd med fiskeristyresmakta, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

Vi vurderer saka som eit mindre tiltak i randsona til eit marint verneområde som ikkje påverkar miljøet vesentleg eller privatiserer området ytterlegare.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø for utviding av kai er oppfylt.

Dispensasjon frå arealformål LNF

Det går fram av pbl.§ 11-7 nr.5 at arealføremål LNF syner til tiltak som er naudsynte for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

Vidare går det fram av Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.215 at arealføremålet dekkjer områder som skal nyttast til å sikre landbruksproduksjon, eller bli liggjande som naturområde med spesiell betyding for friluftslivet. Dette er areal som i det vesentlege skal vere ubygd, eller berre byggt ut i tilknytning til landbruk og reindrift.

Tiltaket gjeld eksisterande fritidsbustad og oppføring av levegg, jordvoll, platting, veranda, tilbygg og kai/innkleding kai. Tiltaka vil ha ei begrensa påverknad av omgjevnad og arealføremål LNF.

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

Dispensasjon frå PBL § 29-4 annet ledd

Det går fram av pbl.§29-4 andre ledd at viss ikkje anna er bestemt i plan, skal byggverk ha avstand til nabogrense som svarer til minst bygget si halve høgde, og ikkje under 4 meter.

Ot.prp.nr.45 s.342 viser til at brannteknisk omsyn står sentralt bak avstandskravet i pbl.§29-4. Andre relevante omsyn bak regelen er å avgrense innsyn på naboeigedom, sikre naboeigedom lys, rom og utsikt.

Tiltaket (levegg) er opplyst til å være plassert 0,18 meter fra naboeigedom gbnr 467/3. Nabo har ikkje merknadar til dispensasjonsvarselet. Tiltaket har liten påverknad på omgjevnaden og vi legg til grunn søkjar sin plassering på situasjonsplan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommune at vilkåra for å gje dispensasjon frå dispensasjon frå pbl § 29-4 annet ledd,

Plassering av tiltaket

Tiltaka vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine visuelle kvaliteter

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

Nabomerknad

Tiltaket er nabovarsla. Det er kome merknad frå eigar av gbnr 467/3 angående plassering av eksisterande levegg og kai.

Ansvarleg søkjar har ikkje kommentert nabomerknad direkte i sin dispensasjonssøknad datert den 07.04 2022. Det er etter dette foretatt oppmålingsforretning, grensejustering og sendt nytt nabovarsel. Det er i forbindelse med ny nabovarsling på oppdatert grense og situasjonskart av 06.09.2023 ikkje motteke nabomerknad.

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.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonssøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.

- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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 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.

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 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.

Dykk må søka om igangsetjingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsetjingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsetjingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/3191

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Lene Helgesen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Supplering av søknad - gbnr 467/13 Namtveit
Søknad om dispensasjon
Supplering av søknad
D7_illustrasjonsplan med tiltak og ny tomtegrense
D8_situasjonsplan naust med ny tomtegrense_1
E10_snitt BB ny støyvold_100
Vedrørende oppmålingsforretning
Dispensasjon frå byggegrense - tilbygg m.m - GBNR 467/13 Namtveit
D3 - illustrasjonsplan hytte ny situasjon
E9 snitt BB ny støyvold
D1 oversiktstegning
Supplerende opplysninger - gbnr 467/13 Namtveit
D3_illustrasjonsplan hytte ny situasjon_200_REV02
D1_oversiktstegning_500_REV01
Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde - utviding kai, verneforskriften - endring fritidsbustad - gbnr 467/13 Namtveit
Melding frå Statsforvaltaren
Uttale - Dispensasjonssøknad - tilbygg, levegg og kai - gbnr 467/13 Namtveit
Uttale - gbnr 467/13 Namtveit - tilbygg levegg kai til hytte - dispensasjon
Søknad om rammeløyve - endring av fritidsbustad - gbnr 467/13 Namtveit

Vedlegg:

Gjennomføringsplan
Søknad om dispensasjon

Mottakrar:

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS	Kanalveien 11	5068	BERGEN
Terese Bondevik Skår	Slettevegen 49	5936	MANGER