



Per Ovald Thomassen
Eliasmarken 13
5164 LAKSEVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4776 - 22/62799

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@alver.kommune.no

Dato:
03.09.2022

Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av fritidsbustad - gbnr 132/23 Soltveit nordre

Administrativt vedtak: Saknr: 899/22
Tiltakshavar: Per Ovald Thomassen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1 og søknad løyve til tiltak med ansvarsrett(pbl) § 20-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 132/23 Soltveit nordre. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny fritidsbustad med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 75m² og bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 115m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.05.2017 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.
3. Fritidsbustaden skal byggast opp på same grunnmur og med same storleik som nedbrente fritidsbustad.
4. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om oppføring av ny fritidsbustad med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 75m² og bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 115m². Fritidsbustaden skal byggast opp på same grunnmur og med same storleik som nedbrente fritidsbustad.

Søknaden omfattar oppføring av fritidsbustad over grunnmur, nye tekniske anlegg og utomhusarbeid, samt nytt reinseanlegg for utslepp. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Løyve til eitt- trinn for riving av brannskadd fritidsbustad vart gjeven 15.02.2018. Løyve i eitt-trinn for etablering av midlertidig tilkomstveg med breidde 3 meter og lengde 50 meter over gbnr 132/29, gbnr 132/23 og krysse innpå gbnr 123/7, vart gjeven 04.02.2018.

Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av ny fritidsbustad vart gjeve i sak 17/2150 datert 23.03.2018. Rammeløyve er gyldig i tre år frå vedtaksdato og må følgjast opp med søknad om igangsetjing innan 23.03.21.

Det ligg ikkje føre søknad frå ansvarleg søkjar før fristen gjekk ut og tiltaket må av den grunn søkjast om på nytt. Alver kommune er kjent med at bygget er ført opp utan igangsetjingsløyve og at det av den grunn er ulovleg oppført. Søknaden vert å sjå på som ei legaliserings sak av allereie utførte tiltak.

Det vert søkt om dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik, Alversund med Alverstraumen 2019-2031 LNF føremålet utan høve til spreidd utbygging for oppføring av fritidsbustad.

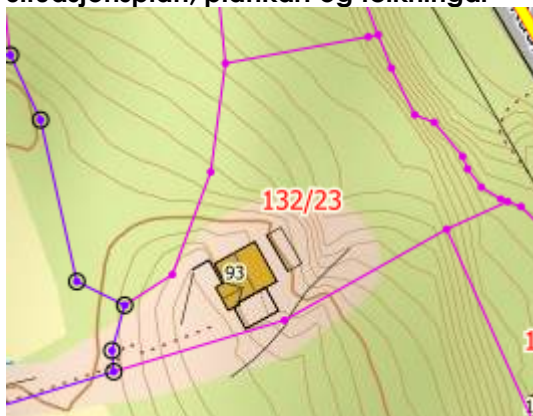
Det vert elles vist til søknad mottatt 10.06.2022 og 15.06.2022.

Historikk

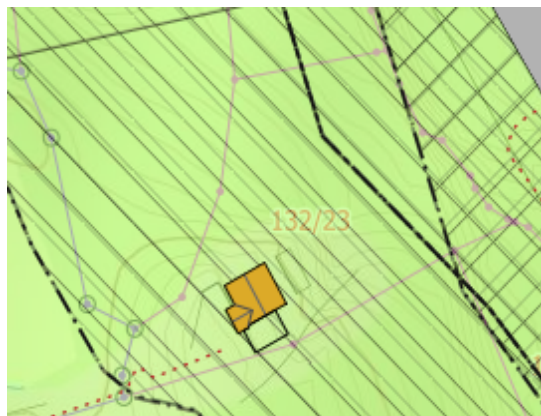
Eigedomen er ein frådelt og bebygd fritidseigedom. Eigedomen er registrert frådelt i 06.01.1950 og fritidsbustaden er truleg oppført før 1965. Tidlegare Lindås kommune har ikkje byggjesakdokumentasjon på denne fritidsbustaden.

Fritidsbustaden brann ned i 2017.

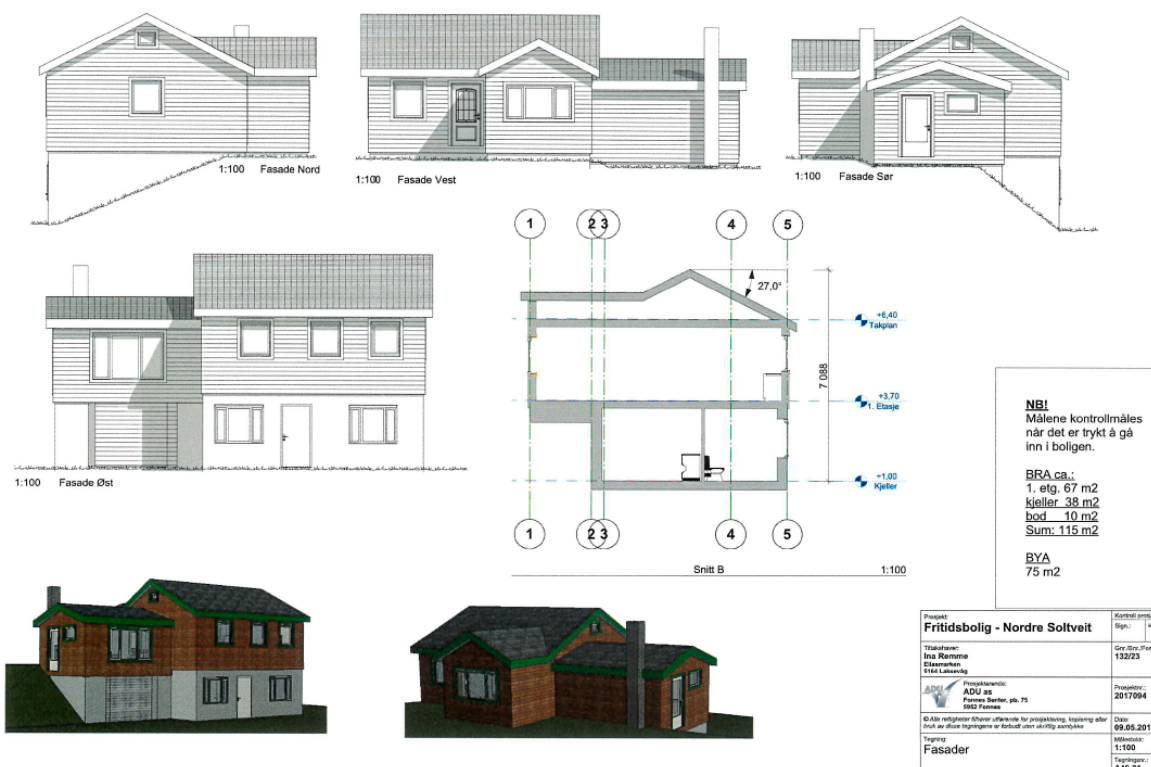
Situasjonsplan, plankart og teikningar



Situasjonsplan (Nordhordlandskart)



Plankart – utsnitt av kommuneplan



Søknadstekningar fasadar

Planstatus

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

Tillat grad av utnytting er ikkje regulert under LNF. For LNF-SBE er utnyttingsgrad sett til 25% BYA. Kommuneplan set vidare grenser ved at fritidsbustad skal vere maksimalt 150 m² i bruksareal (BRA), og med maksimalt bygd areal (BYA) på 170 m².

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål LNF. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon etter pbl. §19-1.

Det sendes nå inn ny søknad da tiltakets rammeløyve gikk ut før ny igangsettings tillatelse er blitt gitt.

Det må derfor søkes ny tillatelse til tiltak i saken. I forbindelse med søknad om tiltak på ovennevnte eiendom, søkes det om følgende dispensasjoner:

1. Dispensasjon fra Kommunedelplanen for Alversund og definert som LNF formålet der det ikke er lov til spredd utbygging.

Beskrivelse:

Ved en feil er bygget ferdig oppført før igangsetting var gitt.

Det søkes om å få bygge opp igjen nedbrent fritidsbolig på tomten. Det skal bygges på samme grunnmur som før og samme størrelse. Det omfatter og ledningsnett, grunn og terrengarbeider. Det etableres ful/reanseanlegg for avløp, egen søknad om dette er sendt

kommunen. Og er godkjent. Midlertidig vei frem til tomten etableres og arealet føres tilbake til gammel stand når arbeidene påbygget er avsluttet. Det er tidligere godkjent av kommunen. Løyve for midlertidig vei er gitt 040218. Tilbakestilling av vei er utført.

Begrunne/se for å gi dispensasjon.

Ved tidligere varsel er det ikke mottatt noe klager eller merknader fra naboer.

Søknaden er knyttet til renovering og tilbakeføring av eldre hytte som er skade i brann. Det er planlagt å rive alt over grunnmur og bygge tilbake tilsvarende som tidligere, kjeller murer beholdes. Kjeller blir stående, men renoverert innvendig. Antall boenheter er uendret. Det er ingen konflikt med landbruk og fritidshensyn.

Tiltaket tar ikke i bruk nytt areal utover det som har vært benyttet før, og dermed så belaster ikke tiltaket LNF formålet noe ekstra negativt utover det som har vært.

Tiltaket har tidligere vært godkjent, men på grunn av at søker har falt bort/døde så har saken kommet skjevt ut, og igangsettingen av tiltaket ble ikke sendt inn og saken ble ikke søkt igangsatt.

Det skulle søkes om igangsetting for hele tiltaket, men saken stoppet ved utslippet, og igangsetting ble utsatt. Tidligere tillatelse gikk ut 23.03.21, men bygget er ført opp.

Det sendes derfor inn ny søknad da eksisterende tillatelser er falt bort.

Med bakgrunn i ovennevnte synes fordelene ved en dispensasjon å være større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra vil ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Uttale fra anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Statsforvalteren i Vestland, Vestland Fylkeskommune, Alver kommune avd. for plan og analyse og til Alver kommune landbruksavdelinga 15.06.2022. Det ligg ikkje føre uttaler til søknaden

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. §21-3. Det ligg ikkje føre merknad frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.05.2017. Det er oppgitt i søknaden av minsteavstand frå veggliv til nabogrense er ca. 1,2 meter.

Støysone

Fritidsbustaden ligg i gul støysone langs fylkesveg 565 Radøyvegen.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp. Eigedomen har privat vassforsyning frå brønn og privat avløp via minireinseanlegg.

Det er gjeve utsleppsløyve i sak 22/1428 , datert 27.04.2022 for utslepp via minireinseanlegg. Det ligg føre vannanalyse frå Eurofins, datert 18.05.2022.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket medfører ingen endring knytt til tilkomst, avkøyrsløse og parkering. Mellombels anleggsveg fram til tomten har vore etablert og arealet er tilbakeført. (Løyve for mellombels veg vart gjeve i sak 17/2150 datert 04.02.2018.)

Terrenghandsaming

Tiltaket medfører ikkje terrengendringar. Ny fritidsbustad vert ført opp på eksisterande grunnmurar.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvaliteter 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 vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s. 102.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

I søknaden vert det vist til at fritidsbustaden skal byggast opp på same grunnmur og med same areal som nedbrente fritidsbustaden. Grunngevinga for søknaden er tiltakshavar sitt ønske om å få oppført ein ny fritidsbustad som kan erstatte den som brann ned.

Området er allereie privatisert med ein fritidsbustad, der arealet som skal nyttast allereie er bebygd med dei gamle murane til tidlegare fritidsbustad. Det er same storleik på den nye fritidsbustaden som den gamle. Areal knytt til fritidsbustaden tek ikkje i bruk nytt areal avsett til LNF-føremål. På denne bakgrunn gjer ikkje omsynet til LNF føremålet seg gjeldande i denne saka.

Administrasjonen meiner at dei omsyna som LNF føremålet skal ivareta, ikkje vert skadelidande som følgje av omsøkte tiltak.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Omsøkte tiltak vil ikkje føre til endring av bruken på eigedomen eller tall på bueiningar. Bruken vil framleis vere knyta til fritidsbustaden. I tillegg er området karakterisert av preg av fritidsbustad og bustader. Endringa vil ikkje vere i konflikt med landbruksomsyn eller friluftssyn. Ein dispensasjon er vurdert å få liten verknad for området og for framtidig bruk av området.

Administrasjonen meiner at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 19-2 er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Støysone

Fritidsbustaden ligg i gul støysone langs fylkesveg 565 Radøyvegen. Utfra TEK 17, 513-6 Lyd og Vibrasjoner er det iht. 13-6 ikkje angitt krav om lydbegrensing i pkt. E for fritidsbustadar.

Veg, vatn og avløp

Eigedomen skal knytast til godkjende og etablerte anlegg for veg, vatn og avløp. Det vert vurdert at etablerte anlegg for veg, vatn og avløp er i samsvar med dei krav som gjeld i dag.

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.

Privatrettslege tilhøve

Vi legg til grunn av nødvendige privatrettslege forhold er sikra.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Av naturbasen går det fram at eigedomen ligg innanfor området som er omfatta av kulturmiljøet den indre farleia, medan sjøområdet ligg innanfor den marine verneplanen for Lindåsosane.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova eller dei omsyn den skal ivareta. Oppføring av fritidsbustad er i samsvar med planføremål og føresegner og vil ikkje medføre nye tiltak i sjø.

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 nabovarslas 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 byggt teknisk 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 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. 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

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, ver venleg og referer til saknr.: 22/4776

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hogne Askeland
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ingeniør Aarland As

Eidsvågbakken 1 5105

EIDSVÅG I ÅSANE

Mottakarar:

Per Ovald Thomassen

Eliasmarken 13 5164

LAKSEVÅG