



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4760 - 22/75485

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

Dato:
04.11.2022

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad - gbnr 106/100 Fanebust

Administrativt vedtak: Saknr: 1069/22
Tiltakshavar: Ole Jarle Malkenes
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Mette Kyed Thorson
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad på gbnr 106/100 på følgjande vilkår.

1. Tiltaket omfattar ikkje deponering av overskotsmassar slik vist på situasjonsplanen datert 01.09.2022.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad på gbnr 106/100 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev. E datert 01.09.2022, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Deponering av overskotsmassar inngår ikkje i tiltaket.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Det er lagt til grunn for vedtaket at etablering av mellombels anleggsveg slik opprinnleg opplyst utgår, og at den Trondhjemske postveg ikkje skal nyttast til anleggsveg.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og heving av tak på eksisterande fritidsbustad på gbnr 106/100. Tilbygget har ein storleik på 16 m² og skal plasserast mot vest. I tillegg skal taket hevast slik at høgda frå golv til overkant vindauga/dører vert 2,1 meter og innvendig himlingshøgda vert 2,4 meter. Takvinkelen vert endra frå 27 til 32 grader. Mønehøgda vert endra frå 8,04 meter til 8,67 meter. Minste avstand frå sjø er uendra som følgje av tiltaket.

Ansvarleg søkjar opplyser at overskotsmassar frå sprengingsarbeidet som er nødvendig for å få plass til tilbygget er planlagt deponert på gbnr 106/7 slik det går fram av situasjonsplanen.

Det skal ikkje etablerast mellombels anleggsveg fram til eigedomen slik først opplyst. Postvegen skal heller ikkje nyttast til anleggstrafikk. Transport av material skal skje for hand på etablert sti frå postvegen og fram til eigedomen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 10.06.2022 og supplerande dokumentasjon sist mottatt 17.10.2022.

Situasjonsplan



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 09.08.2022: Søknad med krav om bruk av ansvarlege føretak, naboerklæring då tiltaket er plassert nærmare nabogrense enn 4 meter og utgreiing om mellombels anleggsveg.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 29.09.2022.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.09.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 sin arealdel er definert som LNF-føremål. Eigedomen har status «bygd eigedom med status som LNF-spreidd», jf. føresegn 3.4.7 og 3.4.4.

Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan, men krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

- Tomten ligger i «LNF område med spreidd fritidsbustad» og er bebygd med en hytte av beskjedne størrelse. Etter etablering av tilbygget vil hytten fortsatt være godt innenfor de 150 m² Bra og 25 % BYA som kommuneplanen setter som grense for fritidsbustad innenfor LNF område med spreidd fritidsbustad.
- Tiltaket er ikke i strid med formål i kommuneplan for Lindås 2019-2031
- Tilbygget plasseres ikke nærmere sjø enn dagens hytte.
- Tilbygg av et større soverom er nødvendig, da eksisterende soverom kun har plass for en enkelt seng/køyeseng. I tillegg vil det være i tråd med reglene for «tilgjengelighet» å få alle rom i fritidsboligen på samme plan.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon innenfor byggeforbudet i strandsonen oppveier eventuelle ulemper, ettersom det ligger en hytte på tomten fra før og fordi utnyttelsesgraden fortsatt er innenfor grensene fastsatt i Kommuneplan for Lindås

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til kommunen si landbruksavdeling, Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

Alver kommune si landbruksavdeling skriv i uttale datert 03.11.2022:

«(...) Det omsøkte tiltaket er på ein eksisterande tomt for fritidsbustad, og det er ikkje naudsynt med noko handsaming etter jordlova.

Tiltaket vil ikkje ha negative konsekvensar for landbruksareala rundt tomten.

Landbruksavdelinga har ingen merknader til tiltaket.»

Statsforvaltaren i Vestland skriv i uttale datert 02.11.2022:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, 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).

Kommunen skal legge Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona lags sjø til grunn ved handsaming av dispensasjonar. I retningslinjene står det mellom anna at: «Landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevingar og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljø til omgivelsene.» Det står også: «Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne vidare utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.»

Eksisterande fritidsbustad ligg få meter frå sjøen. Det ligg ein del naust i nærleiken. Elles ligg andre bustader/fritidsbustader lengre frå sjøen i dette området. Det er bra at

tiltaket ikkje kjem nærmare sjøen enn i dag. Vi meiner likevel at sjølv mindre tiltak på tomta raskt vil kunne påverke strandsoneverdiane i området. Vi tenker særleg på auka privatisering og påverknad av landskap sett ifrå sjø. Vi ber kommunen vurdere og legge vekt på dette i vidare sakshandsaming.

Statsforvaltaren 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 situasjonsplan rev. E datert 01.09.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense mot gbnr 106/7 opplyst til 1,0 meter, til nabogrense mot gbnr 106/164 1,4 meter og til nabogrense mot gbnr 106/58 2,6 meter.

Eigar av gbnr 106/7 har i dokument datert 22.03.2022 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 1,0 meter frå eigedomsgrensa.

Eigar av gbnr 106/164 har i dokument datert 04.09.2022 gitt samtykke til at påbygg kan plasserast 1,4 meter frå eigedomsgrensa.

Eigar av gbnr 106/58 har i dokument datert 16.10.2022 gitt samtykke til at heving av tak på bygg kan plasserast 2,6 meter frå eigedomsgrensa.

Ny mønehøgde er oppgitt til kote + 8,67 moh.

Veg, vatn og avløp (VA)

Tilkomst og parkering vert uendra. Eigedommen har gangrett på sti frå den Trondhjemske postveg over gbnr 106/11 og 106/7 og fram til eigedommen.

Det er opplyst i søknaden at fritidsbustaden ikkje har innlagt vatn, men at takvatn vert samla opp og drikkevatt vert tatt med. Det vert nytta forbrenningstolett. Eksisterande løysing vert vidareført i nytt bad i tilbygg.

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 skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett

til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn 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 ulemper dispensasjonen kan medføre.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsetjinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som er knytt til denne. Det kan vera friluftsiinteresser, naturverninteresser og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal byggast ut og at ho skal vera tilgjengeleg for allmenta.

Det er administrasjonen si vurdering omsynet bak det generelle byggjeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til det omsøkte tiltaket. Administrasjonen viser til søkjar si grunngjeving og tiltrer denne. Søknaden gjeld oppføring av eit mindre tilbygg til eksisterande fritidsbustad og heving av tak slik at mønehøgda vert auka med ca 0,6 meter. Tilbygget skal plasserast bak fritidsbustaden og mot vest slik at avstand til sjø vil verta uendra, men fritidsbustaden ligg nært sjø og tiltaket vil medføre at bygget vert noko meir eksponert mot sjø.

Tiltaket er etter kommunen si vurdering godt tilpassa eksisterande bygg og har tilfredsstillande estetiske kvalitetar. Tiltaket vil medføre ei mindre utviding av bygningsmassen på eigedomen, men innanfor det kommunedelplanen opnar for. Fritidsbustaden er å vurdera som mindre med eit bygd areal opplyst til 57 m² etter gjennomført tiltak. Bruken er uendra og utnyttingsgrada er i samsvar med godkjend plan. Det er administrasjonen si vurdering at allmenne interesser ikkje i vesentleg grad vert råka ved det omsøkte tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at tiltaket er lite og gjeld eksisterande fritidsbustad. At eigedomen vert ytterlegare utbygd kan vera ei ulempe, men tiltaket er innanfor det kommunedelplanen opnar for, og avstand til sjø er uendra. Verknaden i forhold til allmenne interesser er vurdert å vera mindre.

Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil medføre særlege ulemper eller vil gje uheldig presedens for andre saker. Tiltaket vil gje ein meir brukbar fritidsbustad innanfor dei rammer kommunedelplanen set. Fordelane ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt.

Plassering

Det går fram av plan- og bygningslova § 29-4 at *hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

Det går vidare fram av lova at kommunen kan godkjenne at *byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:*

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Omsøkt tilbygg er plassert med avstand 1,0 meter frå felles grense med gbnr 106/7. Det ligg føre erklæring med samtykke til plasseringa frå eigar av naboeigedomen.

Ved vurdering av om omsøkt tiltak kan plasserast slik det er søkt om må omsyna bak lova vurderast. Relevante forhold er brann, sol, lys og utsyn. Tilgrensande eigedom gbnr 106/7 er teig av ein større landbrukseigedom. Det er ført opp eit naust på teigen. Avstand mellom bygget er om lag 18 meter. Kommunen vurderer at plassering av tilbygget med avstand 1,0 meter til felles grense mot gbnr 106/7 ikkje vil gje negative verknadar verken i forhold til brann, sol- eller lysforhold. Omsøkt plassering vert godkjend.

Eksisterande fritidsbustad ligg med avstand 1,4 meter til nabogrensa mot gbnr 106/164 og 2,6 meter mot nabogrensa mot gbnr 106/58. Begge grunneigarane har gitt ny erklæring med samtykke til plasseringa av bygget som følgje av endringar i tiltaket. Avstand til nabogrense vert uendra. Det er ikkje ført opp bygg på eigedomen gbnr 106/164 medan det er plassert eit naust på gbnr 106/58. Avstand mellom bygga er om lag 14 meter. Kommunen vurderer at plassering av tilbygget med avstand 1,0 meter til felles grense mot gbnr 106/164 og 106/58 ikkje vil gje negative verknadar verken i forhold til brann, sol- eller lysforhold. Omsøkt plassering vert godkjend.

Kommunen har ikkje tatt stilling til deponering av overskotsmassar slik vist på situasjonsplanen. Søknaden gjev ikkje tilstrekkeleg opplysningar om tiltaket. Det er kommunen si vurdering at deponering av overskotsmassar som utgangspunkt må fraktast ut av området til lovleg deponi.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Det er vurdert at nødvendige privatrettslege forhold er avklart gjennom mottatte erklæringar i saka.

Veg, vatn og avløp

Kommune legg til grunn at bygget ikkje har innlagt vatn, og at forbrenningstolett vert nytta slik at det ikkje er nødvendig å søkjar om utsleppsløyve.

Vi gjer likevel merksam på at det kan vera nødvendig å søkja om utsleppsløyve dersom bygget har innlagt vatn frå vassverk, brønn, cisterneanlegg eller liknande, som vert ført inn i bygget gjennom rør eller leidning. Dette gjeld også hageslangar og regnvatn som vert leia gjennom takrenne og inn i bygningen, når desse vert brukt til aktiv oppfylling av innvendig tank som er over 25 liter.

Det vert lagt til grunn at tilkomst og parkering er uendra, at det ikkje skal etablerast mellombels anleggsveg fram til eigedomen og at Den Trondhjemske postveg ikkje skal nyttast til anleggstrafikk. Bruk av postvegen til anleggstrafikk krev eige løyve frå Statens vegvesen/Vestland fylkeskommune.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Det er i dokumentert nokre registreringar av fugl på Naustneset i naturbasen. Elles går den Trondhjemske postveg fram til området, jf. omsynssone H570_oK08.

Tiltakshavar opplyser at eigedomen har gangrett frå postvegen og fram til eigedomen over gbnr 106/11 og 106/7, og at det ikkje er trong for å etablera mellombels anleggsveg fram til eigedomen og det vil heller ikkje verta noko anleggstrafikk på postvegen.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket 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.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal 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.

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.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/4760

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D1 A1-100 Situasjonsskart, rev 1.9.2022
9 Tegning Eksisterende Fasade A0-330 Fasader sør og vest, eksisterende
10 Tegning Eksisterende Fasade A0-331 Fasader nord og øst, eksisterende
11 Tegning Eksisterende Plan A0-301 Plan, eksisterende
12 Tegning Eksisterende Snitt A0-310 Tverrsnitt, eksisterende
13 Tegning Ny Fasade A1-330 Fasader sør og vest
14 Tegning Ny Fasade A1-331 Fasader nord og øst
15 Tegning Ny Plan A1-300 Kjellerplan
16 Tegning Ny Plan A1-301 Hovedplan
17 Tegning Nytt Snitt A1-310 Snitt i gang og sov
18 Tegning Nytt Snitt A1-311 Snitt i bad og kjøkken
19 Tegning Nytt Snitt A1-312 Langsnitt i stue og kjøkken

Kopi til:

Ole Jarle Malkenes

Kirsten Flagstads 5146
Vei 20

FYLLINGSDALEN

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson

Kvalen 16 5955

LINDÅS