



Almes Bygg og Skadeservice
Knarvikgarden 58
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2999 - 22/96856

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

Dato:
10.01.2023

Dispensasjon til oppføring av tilbygg til fritidsbustad og utviding av brygge - gbnr 134/70 Hilland

Administrativt vedtak: Saknr: 1450/22
Tiltakshavar: Almes Bygg og Skadeservice
Ansvarleg søkjar: Almes Bygg og Skadeservice
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø, avstandskravet til nabo, arealføremål bruk og vern av sjø og arealføremål fritidsbustad for av utviding av bryggje.

Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for oppføring av tilbygg til fritidsbustad.

Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad og utviding av bryggje. Tilbyggets bygd areal (BYA) er opplyst til å vere ca. 30,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 6,6 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå:

- Arealføremål fritidsbustad
- Arealføremål bruk og vern av sjø
- Byggjegrænse mot sjø
- Avstandskrav til nabo

Det vert elles vist til mottekne søknad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 09.01.2023 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 fritidsbustad og bruk og vern av sjø. Tiltaket ligg og utanfor byggjegrænse mot sjø og i omsynssone bevaring kulturmiljø.

Dispensasjon

Utvidinga av bryggja krev dispensasjon frå:

- Arealføremål fritidsbustad
- Arealføremål bruk og vern av sjø
- Byggjegrænse mot sjø
- Avstandskrav til nabo

Tilbygget krev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra formål i kommuneplanen og fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen (Pbl. § 1-8) for reparasjon og utvidelse av eksisterende brygge.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende: Utbedring er nødvendig for å sikre tryggere håndtering av båter. Utvidelsen er ønskelig for å komme ut på litt dypere vann slik at det blir trygt å legge fra seg båter og ta opp ved vinterlagring. Det er en forholdsvis beskjeden utvidelse og brygga skal betjene 1 eiendom.

Byggemåte:

- Naustet vil få mindre tiltak som allikevel må søkes dispensasjon om. Tiltaket gjelder å konstruere vinkelen på allerede oppsatt brygge, til en mer vennlig slagside for bølge/dønninger som kommer ifra passasjerbåten/hurtigbåten. Det vil også bli en påbygg en mindre sammenhengende brygge langs grensen til naboen. Dette vil bli bygd med plass støpte fundamenter yst fast i fjell som forankring. Videre blir konstruksjonen bygd i trykkfast impregnering av treverk. Grensen til

nærmeste nabo vil være på 20 cm. På situasjonskartet vil dere se totale lengden ut byggverket vil komme. Det blir også ettersendt et bilde

- slik at dere kan få et mer forståelse av hvor bygget kommer, se vedlegg.

Fordeler er mindre sjøsprut mot konstruksjonen av naustet, endre vinkelen vil gjøre at sjøspruten vil endre retning ifra naustet. Det er heller ingen andre naust som vil få konsekvenser av dette. Ved påbygg av bryggen/landgang vil dette trygge sjøsetting av båten og forenkle av-og påstigning til båten.

Ulemper idag er ofte bytte av bordkledning som er imot slagsiden til sjøen. Dette er økte priser på trevirke som gjør at dette er økonomisk sett ikke gunstig. Ved sjøsetting idag, er det kun skrått berg med rundtømmer som er hjelpemiddel til dette. Ved høy sjø, eller dønninger ifra andre fartøy gjør dette til en vanskelig oppgave. Samme som ved av-og påstigning er dette ikke en god løsning når det kommer til eldre, eller mindre barn som skal gjestes på båten.

Dispensasjonen:

- På tilbygget som ønskes oppført ønsker det dispensasjon ifra byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø i plan og bygningsloven §1-8. Bygget vil allikevel ikke bli nærmere sjø, men er fortsatt innenfor 100-meters beltet.

Vi vil med dette søke om dispensasjon fra kommuneplan for tilbygg innenfor byggeforbudssoenen langs vann og vassdrag til hytten på eiendeommen.

Grunnen til at vi ønsker å oppføre et tilbygg er at eksisterende hytte er litt liten for vår familie. Vi ønsker oss en utvidelse slik at to " generasjoner" kan være på hytta samtidig, med mulighet til å oppholde seg i hver sin ende. I tillegg trenger vi 1 -2 soverom til da eksisterende soverom er veldig små og tanken er å gjøre om disse til gjeste/barnerom. Altså en moderat og praktisk utvidelse for å øke komforten og bruksgleden for alle.

Vurderingen av regelen: - Tilbygget vil fremstå som et mindre påbygg, men allikevel innenfor 100-metersbeltet ifra sjø. Det er likevel slik at tilbygget som kommer i dag er innenfor BYA, og at det bygges vekk ifra sjølinjen. Det vil ikke gå utover noe redusert utsyn av nærmeste naboer, og bygget vil bli utformet etisk etter samme type som allerede bebygd hytte.

Fordeler denne dispensasjonen kan gi tiltakshaver er mer tilrettelagt soverom på samme plan som inngang, samt plass til gjester/barnebarn. Dette øker muligheten for å kunne bruke hytten mer, da idag det er kun soverom i 2 etg.

Ulemper ved avslag er byggetekniske utfordringer for å få tilpasset soverom på 1 plan. Da dette vil gå på bekostning av andre rom i bygget som allerede er i det mindre areal. Det fremkommer også at det vil bli mindre plass til gjester/barnebarn, samt bruken av hytten vil reduseres.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Bergen Hamn:

Vurdering av omsøkt tiltak

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til etablering av kai/brygge. Vi kan ikke se at de omsøkte tiltakene vil komme i konflikt med de hensynene vi skal ivareta etter havne- og farvannsloven.

Vi opplyser imidlertid at det går en biled like utenfor det omsøkte område. Tiltaket må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/forankres forsvarlig slik at den tåler de påkjenninger som følger av sjøtrafikken i området. I tillegg må ytterligere utvidelser av kaien/bryggen avklares med BHF IKS som følge av tiltakets nærhet til bileden i området.

Videre minner vi om at søker om at tiltaket også er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven. Søknadsskjema er tilgjengelig på www.bergenhavn.no under «søk om tiltak i sjø». Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.

Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland har ikkje uttala seg i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå utviding av bryggja til nabogrense vist til å vere 0,2 meter. Det er søkt dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 at kommunen skal kunne gje dispensasjon. 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.

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 dispensasjonen kan medføre.

Arealføremål fritidsbustad er avsett til ordinære fritidsbustader med tilhøyrande anlegg. Bryggje faller utanfor føremålet.

Hovudomsynet bak føremålet bruk og vern av sjø er å sikre at naturmangfaldet blir bevart, og at ålmentas interesser blir ivareteke.

Byggjegrense mot sjø er meint å ivareteke ålmentas tilgang til viktige rekreasjonsområde, både frå land og sjø. Strandsona er ofte viktige oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag, og har i mange tilfelle særlege landskapsmessige verdiar.

Avstandskrav til nabo i pbl. § 29-4 skal først og fremst ivareteke branntekniske omsyn, men er og meint å sikre lys, rom og utsikt på naboeigedommar.

Kommunen vurderer at utvidinga av bryggja ikkje utgjør eit stort inngrep i omsyna bak nemnte føremål. Utvidinga knytt seg til brygge og naust som har stått der sida starten av 60-tallet. Ettersom det dreiar seg om forlenging av eksisterande bryggje, hindrar tiltaket heller ikkje ålmentas tilgang til strandsona. Verken branntekniske omsyn eller omsyn til sikring av lys, rom og utsikt gjer seg sterkt gjeldande ved dette tiltaket. Meininga med tiltaket er å sikre tryggare handtering av båtar ved at ein kjem ut på djupare vatn. Kommunen vurderer fordelane å vere klart større enn ulempene.

Når det gjeld tilbygget til fritidsbustaden utgjør ikkje eit slikt mindre tiltak eit stort inngrep i omsyna bak byggjegrense mot sjø. Eit ynskje om å utvide ein eksisterande hytte på 52 m² i samsvar med arealføremålet må etter kommunens vurdering kunne akseptast.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå fritidsbustad, bruk og vern av sjø, byggjegrense mot sjø og avstandskrav til nabo er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 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.

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.

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.: 22/2999

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande

Josep Gayrbekov

Avdelingsleiar

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon til bruk og vern av sjø

Søknad om dispensasjon fritidsbustad

Kart

Leitet snitt tilbygg

Bilde1

Nytt Kaiannlegg

Skisse av ny brygge

Eksisterende brygge

Mottakarar:

Almes Bygg og Skadeservice

Knarvikgarden 58 5955

LINDÅS

Almes Bygg og Skadeservice

Knarvikgarden 58 5955

LINDÅS