

**ALVER**
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arve Rosnes
Stuajordet 87
5262 ARNATVEIT

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4443 - 22/73837

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:
10.10.2022

Godkjent søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona - gbnr 418/19 Villanger

Administrativt vedtak: Saknr: 1040/22
Tiltakshavar: Arve Rosnes
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona for riving og oppføring av 2. etasje, oppføring av tilbygg på 12,0 m², samt terrasse på totalt 43,6 m² på følgjande vilkår:

1. Rekkverk på terrasse skal vere i tre.
2. Mønehøgde skal vere maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

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

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona jf. pbl § 1-8 for riving av 2. etasje på eksisterande fritidsbustad, samt oppføring av ny 2. etasje med utviding (tilbygg) av bruksareal (BRA) på ca. 12,0 m², samt oppføring av terrasse på 43,6 m² der 22,5 m² skal ha takoverbygg.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.05.2022 og supplert 28.09.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 27.09.2022:

1. Eksakt storleik på tilbygget og terrasse, samt planteikning på kjellar.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar den 28.09.2022.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Radøy er definert som LNF-føremål. Eigedomen ligg og innanfor det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi tillater oss herved å søke om dispensasjon for delvis rivning av eksisterende fritidsbolig g.nr 418, b.nr 19 Rosnesvegen 481, samt gjenoppbygging. Delvis rivning innebærer å erstatte eksisterende bygningsmasse i andre etasje med tilhørende terrasse med ny etter Tek 17. Grunnmur blir stående slik den er i pr. i dag med kjeller.

Grunnlaget for søknaden er at fritidsboligen som er oppført rundt 1950 er i veldig dårlig stand, det er utført svært lite vedlikehold på disse årene. Det er flere centimeter skjevheter i bygningen fra den ene siden av bygget til andre, dette er resultat av at det over tid er blitt bespist av MIT og råte. Det er så store skader i bygningsmateriale og i den bærende konstruksjonen at vi lurer på om det er sikkerhetsmessig forsvarlig å være der. Kostnadmessig og hensiktsmessig bygging etter tek 17 vil være å fjerne alle vegger og rette opp bygningen.

Når det gjelder terrassen er vi usikker på om denne er søkt om tidligere, da det var tiltakseier sin avdøde far som satte denne opp.

Vi har under prosessen av nye tegninger tatt hensyn til at fritidsboligen ligger i NLF område og til byggegrense mot sjø. Samt at vi har undersøkt det eventuelle kulturminne som skal ligge nedenfor fritidsbolig, og ikke kommer til å berøre en evt rehabilitering av fritidsbolig. Se vedlegg

Innvilges rivning av andre etasje ønsker jeg å legge frem hva planen videre er, legger også ved relevante bilder og tegninger for å belyse tema.

Nyoppført fritidsbolig vil bli søkt om bygget på eksisterende grunnmur med en utvidelse på totalt boareal på ca. 10-15 kvm, dette for å gjøre plass til toalett og dusj som ikke finnes nå. I tillegg ønskes det et uteareal på ca. 20-22 kvm med tak over. I stedet for den eksisterende terrasse ønsker vi redusere denne i størrelse, dette for at den skal gli mer inn i naturen og ikke være så dominerende.

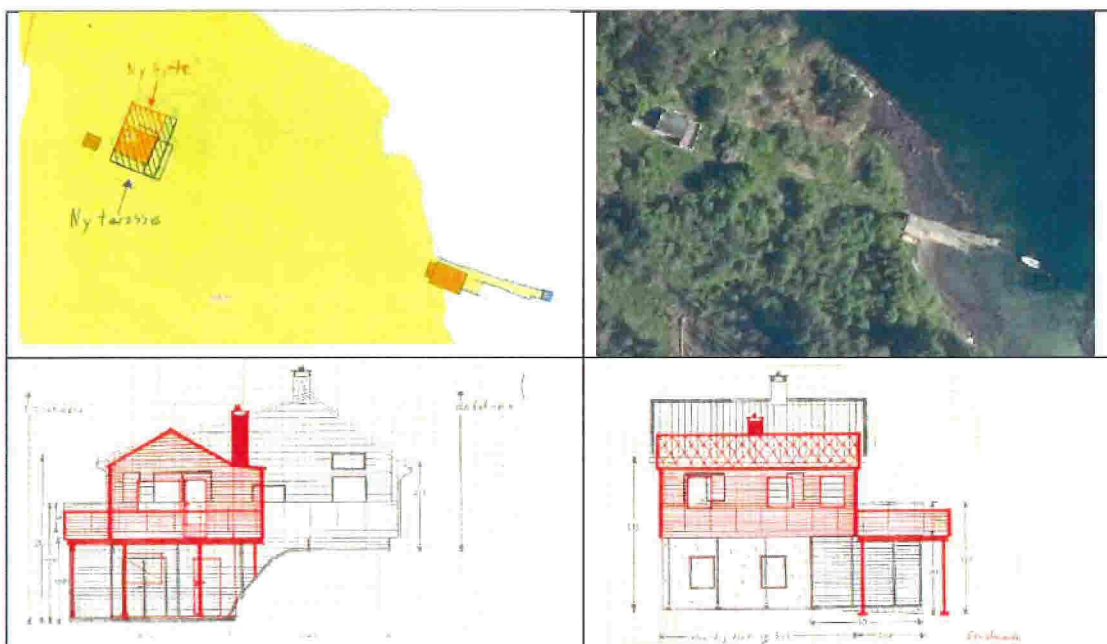
Under planlegging av rehabilitering har vi lagt vekt på sjø grensen, vi kommer ikke til å søke mot sjøgrense på forsiden av fritidsboligen. Uteterassen med tak vil ligge 40-50 meter fra sjø. I mellom fritidsbolig og sjø, er det et berg og skog som gjør at det ikke blir til sjanse eller på noen måte berører for nærmeste nabo som er Rosnesveien 485. Eiere av denne fritidsbolig har heller ingen innvending om nevnte planer. Den sjø grensen kan heller ikke brukes til verken båt plass, bade plass etc. da det er stup ned.

Arealet rundt hytten er regulert skogsområde eiet av g.nr18 b.nr 9, fritidsboliger som ligger i nærheten vil heller ikke være berørt av evt rehabilitering. Rosnesvegen 485 vil om nødvendig kun se deler av terrasse og tak.

Utsiktsmessig fra sjø så vil den planlagte rehabilitering av vår fritidsbolig ligge fint i terrenget og ikke være ruvende. I tillegg er det gjennomført planer om beplantning som også vil dempe hytten. Se vedlagte tegninger.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 01.07.2022:



Fritidsbustaden ligg eit stykke frå sjøen, men ny fritidsbustad vil både vere høgare og ha eit større fotavtrykk. Fritidsbustaden vil få eit meir dominerande utrykk på den fasaden som vil vere synleg frå sjøen. Ein større og meir moderne hytte kan også opplevast meir privatiserende. Vi ber kommunen vurdere om det er grunnlag for dispensasjon frå både LNF-formålet i kommuneplanen og frå byggeforbodet i 100-metersbeltet. Kommunen må legge vekt på landskapsverknad og auka privatisering av strandsona. Kommunen må også vurdere i kva grad ein dispensasjon i denne saka kan få for liknande saker i kommunen, og om dette kan føre til ei bit for bit utbygging av strandsona

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 11.07.2022:

Uttale

Alver kommune har bede oss om å ta stilling til om det er naudsynt med nytt avkøyrsløyve. Dersom søker allereie har eit avkøyrsløyve for fritidsbustad på eigedomen er det ikkje nødvendig å søke om dette på ny.

Men vi vil minne om at «eigar og brukar av avkøyrsla er ansvarleg for vedlikehald av avkøyrsløye til eigedom» jf. §43 i veglova, og at friskt i avkøyrsløypunktet vert oppretthalda.

Vestland fylkeskommune som vegmynde har ingen andre merknadar til søknaden. Avdelinga for kultur vil komme med eiga uttale om kulturminne på eigedomen i denne saka. Vi ber om å saka tilsendt når ho er ferdig handsama.

Det er henta inn slik uttale frå landbruksavdelinga i Alver kommune den 05.08.2022:

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til riving av eksisterande 2. etasje og behalde grunnmur, samt oppføring av ny 2. etasje i form av påbygg. Det er søkt om utviding av bruksarealet med ca. 15 m² på eksisterande grunnmur der det skal etablerast toalett og dusj. I tillegg er det søkt om uteareal på 22 m² med tak over.

Planstatus: Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Radøy er definert som LNF-føremål. Fritidsbustaden ligg innanfor byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8.

Dette er ein liten landbrukseigedom på 29 daa med skog og anna marksslag som har vore brukt til hytte. Det er ikkje registrert dyrka eller dyrkbar mark på eigedomen, og det er ikkje naudsynt med omdisponering etter jordlova for bygging.

Slik landbruk ser det er dette utbetring/oppgradering av eit eksisterande bygg og det vil ikkje ha negative konsekvensar for landbruk og naturverdiar på staden.

Landbruksavdelinga har ingen merknader til at det vert gitt dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan journalført motteke 31.05.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og plassering av fritidsbustad og naust. 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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna 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.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsynet bak byggegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikre allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-område er det berre høve til å føre opp naudsynte bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pkt. 3.4.1 i KDP.

Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at ny 2.etasje skal byggast på eksisterande grunnmur, og at sjølve utvidinga av fritidsbustaden mot sjø er eit mindre tilbygg på 12,0 m² for dusj og toalett som pr. i dag ikkje er i fritidsbustaden. Vidare utgjer størsteparten av auken av bebyggd areal terrasse med takoverbygg som ligg i bakkant mot nordvest. Dette arealet ligg 40-50 meter frå sjø, i tillegg til at det mellom sjø og fritidsbustad er berg og skog, slik at ei utviding her ikkje vil auke privatiseringa meir enn det eksisterande situasjon gjer.

Eksisterande terrasse mot sjø skal reduserast, men skal gå langs heile langsida mot vest. Kommunen vurderer at dette er ei betre løysing enn dagens situasjon ettersom ny terrasse vil bli mindre ruvande og bli trekt lengre vekk frå sjøen. Ein terrasse på langsida vil og dempe uttrykket mot sjø så lenge rekkverket blir bygd i tre, og ikkje glasfrontar.

Kommunen vurderer at saka ikkje vil skape presedens for andre sakar i område ettersom utvidinga av bruksarealet mot sjø er moderat, tiltaka ikkje vil medføre nedbygging av viktig strandsona, samt at plasseringa i landskapet ikkje vil påverke strandsona og område negativt.

På bakgrunn av ovannemnde vurderer administrasjonen at omsyna bak LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona ikkje vert sett vesentleg til side viss det blir gitt dispensasjon.

Vidare er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. I vurderinga av fordelar har kommunen lagt særleg vekt på at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva og at tiltaka er plassert i direkte tilknytning til eksisterande bebyggelse på eigedomen. Det vil ikkje medføre endra bruk av arealet, og omdisponering etter jordlova for bygging er ikkje naudsynt.

Det vert sett vilkår om at rekkverk på terrasser skal vere i tre og at mønehøgde er maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona er oppfylt.

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.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/4443

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Arve Rosnes

Stuajordet 87 5262

ARNATVEIT