



Ing Taule As  
Radøyvegen 1400  
5936 MANGER

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/7474 - 23/15078

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
28.02.2023

## Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tilbygg samt oppføring av bod - gbnr 60/25 Langenes

**Administrativt vedtak:** Saknr: 216/23  
**Tiltakshavar:** Sveinung Ryland  
**Ansvarleg søkjar:** Ing Taule As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå §1-8 - forbod mot bygging i 100-meters belte langs sjøen for oppføring av tilbygg til hytte, bod og minireinseanlegg med VA-leidningar. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg til hytte, bod og minireinseanlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.10.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjon frå Verneforskrifta til legging av VA-leidningar i sjøen datert 25.01.23 skal stiftast.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaket skal knytast til privat brønn og privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 22/7205 vedtak av 31.01.23 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Løyve etter hamne- og farvasslova

**Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:**

- 1. Serviceavtale for vedlikehald av minireinseanlegg.**
- 2. SOSI-data for plassering av både tilbygg og VA-leidningar med minireinseanlegg.**

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

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til hytte i form av kjøkkenet og soverom med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 40,2 m<sup>2</sup> og bod med bygd areal (BYA) ca. 13 m<sup>2</sup>. Samla bruksareal etter oppføring av tiltak er opplyst til å vere ca. 118 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 13% BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid knytte tilbygg, bod og leidningsnett, samt opparbeiding av minireinseanlegg. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå §1-8.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.10.22 og supplert 10.02.23.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 13.12.22.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 10.02.23. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.02.23 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås er definert som fritidsbustadforemål. Tiltaket kjem i konflikt med omsynsona H\_570 «Den indre farlei» og byggjegrense mot sjøen.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BRA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå §1-8 - forbod mot bygging i 100-meters belte langs sjøen då tiltaket kjem 2,3 meter nærare sjøen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

## **Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg på fritidsbustad med installasjon av sanitæranlegg med utslepp via minirensanlegg med slamtørke, samt oppføring av bod for lagring av ved på GBNR 60/25 i Alver kommune.**

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl § 1-8, forbod om tiltak langs sjø samt i høve til omsynssone H570 som gjeld «Den indre farleia.» Det er i kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 med ID 1263-201805 i kapittel 3.4.7 opna for å gje løyve til tiltak etter søknad for tilbygg og påbygg med samla bruksareal inntil 50m<sup>2</sup>. Sjå vedlagt kopi. Det vert søkt fritak frå måling av lekkasjetall pga. ikkje mulig å «isolere» tilbygg frå eksisterande bygg..

### **Bakgrunnsinformasjon:**

Hytta på gbnr 60/25 vart oppført i åra 1975 til 1977 av mor til Lill Krestin som var dotter til eigar av gardsbruket. Alle sysken fekk tildelt kvar sin tomt, men ikkje alle vart bygd på. Det er installert ovn i bustaden og toalettfasilitet er løyst ved bruk av «kaggetoalett». Det er ikkje innlagt vatn.

### **Forhold tiltakshavar meiner må tilleggjast vekt i vurdering av tiltaket:**

Tiltaket er ikkje synleg frå skipsleia og er i tråd med det kommuneplanen opnar for. Tilbygget vert oppført i samsvar med TEK 17 og dermed vesentleg betre isolert enn den eldre delen og vil samla sett føre til mindre krav til energibruk pr. m<sup>2</sup> bruksareal då tilbygget «erstatte» gavlvegg i søraust samt del av fasade mot sørvest. Installering av minirensanlegg vil gjeve betre kontroll og mindre risiko for forureining frå avrenning av gråvatnet. Slamtørkeanlegget innebærer at det ikkje er nødvendig med slamtømming då slammet etter tørkeprosessen er reint bioavfall.

Tiltaket ligg tett ved campingsplass på «Kaldneset» der det er plassert campingvogner og spikertelt. Dette «forureiner» svært mykje meir visuelt enn omsøkt tiltak som er lite eksponert og fell naturleg inn i terrenget.

Tiltaket ligg også svært nært eit hyttefelt på «Buskeneset», eller «Klubbane» og «Stølane». Dette feltet er eksponert langs leia og ligg om lag 350 meter sørvest for naustet. Sjå vedlagt kartutsnitt.

Slik vi ser det vil tiltaket ikkje være til ulempe for naboar eller omgjevnader / miljø eller redusere den visuelle verdien av «Den indre farleia». Samla sett meiner vi føremunene ved å gjeve løyve til tiltaket er klart større enn ulempe.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Saka ble sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Uttale av 15.11.22 lyder:

### **Statsforvaltaren si vurdering**

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 strandsona skal ein særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Kommunen må legge til grunn Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø i vurderingane av dispensasjonen. Eigedomen ligg i sone to i retningslinjene, her står det at byggeforbodet skal praktiserast strengt, og at dispensasjonar skal unngåast i sentrale områder der presset på areala er store.

Fritidsbygningen som står der i dag er 62 m<sup>2</sup>, areal til nybygg er oppgitt å vere 56 m<sup>2</sup>. Bygd areal vil slik sett bli vesentleg større, og mykje av tilbygget vil ligge nærmare sjø enn i dag. Vi viser til Statlege planretningslinjer for strandsona, der det står at utviding av eksisterande bygningar bør skje i retning bort frå sjøen.

Det er viktig at kommunen vurderer i kva grad nye tiltak vil påverke særleg landskap sett frå sjø og privatisering av området.

Om tiltaket fører til auka utslepp til marint verneområde, må det vurdere om tiltaket er i konflikt med forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane.

Statsforvaltare ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det ble gjeve dispensasjon av Statsforvaltaren frå Verneforskrifta §5 til legging av va-leidningar i sjøen på følgjande vilkår den 25.01.23:

#### **Vedtak**

Statsforvaltaren har vurdert tiltaket etter verneforskrifta § 5b og godkjenner søknaden på vilkår. Føresetnaden er at tiltaket også er godkjent av kommunen etter forureiningsregelverket, og at det ikkje er i strid med gjeldande føringar etter plan- og bygningslova. Vedtaket gjeld utelukkande etter verneforskrifta og vedrører ikkje eventuelle privatrettslege tilhøve.

1. Rørleidninga skal bli lagt i trasé der den ikkje øydelegg viktige naturførekomstar.
2. Statsforvaltaren gir *ikkje* løyve til terrengtilpassing i form av sprenging, graving, mudring eller anna tilsvarande anleggsarbeid på sjøbotn i verneområdet.
3. Dersom bruk av rørleidninga opphøyrer, skal det bli fjerna og levert godkjent anlegg/mottak.
4. Alt avfall frå tiltaket skal leverast godkjent mottak, og sjøbotn rundt rørleidninga skal være fri for avfall.

Dette er eit einskildvedtak som kan påklagast etter reglane i forvaltingslova. Eventuell klage skal stilast til Miljødirektoratet, men sendast om Statsforvaltaren i Vestland, og må vere sendt innan 3 veker etter at klagar er kjend med vedtaket.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det kom uttale frå Kultur avd. Alver kommune den 24.10.22:

**Me kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket forringar kvalitetane i omsynssoona, og har difor ingen merknader til tiltaket.**

Vedtak etter hamnelova frå Bergen Havn skal liggje føre før igangsetjingsløyve skal gjevast.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 3.10.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4,1 meter frå tilbygg, 2 meter frå minireinseanlegg og 0 meter frå bod til gbnr 60/1. Eiggar av gbnr 60/1 har i dokument datert 13.10.22 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa og at leidningar kan kryssa hans grunn.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er ikkje opplyst.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til privat vassverk – brønn og privat avlaup-minireinseanlegg.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 22/7205 vedtak datert 31.01.23.  
Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Tilkomst skal ikkje endrast, ved evt. endring skal det søkjast om dette etter PBL.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser tilbygg, bod, minireinseanlegg med leidningar. 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 skjøn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at: tilbygget er på 40 m<sup>2</sup> og er tilpassa hovudbygget.

## **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.

## **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **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 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna i loven sin føremålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg satt til side.

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.

### Vurdering av omsynet

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Å gje strandsona eit særskilt vern
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Tilbygg til hytte som no er omsøkt, vert bygd i samsvar med planføreområdet – friluftsområde i kommunedelplanen for Lindås.

Det er ingen vesentlege arealmessige ulemper knytte terrenginngrep, landskapsestetikk, stenging av allmenn ferdsle etc. som kan oppstå som følge av dispensasjon her. Tiltaka er mindre tiltak på bygd fritidseigedommen.

Nytt tilbygg skal plasserast berre 2,3 meter nærare sjøen, lite synleg og skal ikkje opplevast dominerande frå sjøen, då taket på tilbygget er lågare enn på eksisterande hytte.

Materialval skal vere tilpassa naturomgjevnader og eksisterande hytte, det skal nyttast tre og glass. Kommune vurderer at omsyn til naturlandskapet er ivareteke då terrenginngrep er minimalt.

Tilbygget vil ikkje føre til at byggepresset i strandsona vil auke, då denne eigedommen er ein av fleire hyttetomter sett av i kommunedelplanen i dette geografiske området på Langenes som grenser til regulerte områder for Bergfjord campingplass og Buskeneset i sør.

Administrasjonen er samd med tiltakshavar i at plasseringa av tilbygget er gunstig då tomtegrenser i nord ikkje tillet å utvide hytte i denne retninga. Det er omsøkt utviding av hytte med bruksareal på 40 m<sup>2</sup>. Frittliggjande bod som er omsøkt har areal på 13 m<sup>2</sup> og ligg i bakkant av hytte. Området, kor tiltaket er plassert, er privatisert frå før av som hytteeigedommen. Denne tomten er ikkje mykje brukt som friluftsområde, då den grenser til regulert og tilrettelagt område for allmenta med campingplass, badeplass, båtanlegg og friområde.

Tiltaka vil ikkje vesentleg fortette området langs sjøen eller gje negative landskapsverknadar etter vårt syn.

Vidare viser vi til uttale frå kultur avd. her og konkluderer at tiltak får ingen verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

### **Samla vurdering**

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i strid med omsyna bak byggeforbodet i strandsona. Dispensasjon som omsøkt kan gjennomførast utan at dette vil ha noko negative konsekvensar for strandsona.

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt.

### **Plassering av tiltaket**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Tiltaket sine 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.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## **GENERELL INFROMASJON**

### **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.
- Dispensasjonsøknad 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.
- 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre 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 igangsettingsløyve**

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve 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.: 22/7474**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

Situasjonskart  
Tegninger  
Kart  
Gjennomføringsplan

**Kopi til:**

Lill Krestin Ryland  
Sveinung Ryland

Balane 30      5108  
Balane 30      5108

HORDVIK  
HORDVIK

**Mottakarar:**

Ing Taule As

Radøyvegen      5936  
1400

MANGER