



Harald Wilhelmsen
Berget 39
5310 HAUGLANDSHELLA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1337 - 23/37242

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
12.05.2023

Dispensasjon frå pbl § 1-8 og løyve til etablering av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 215/59 Eidsnes ytre

Administrativt vedtak: **Saknr: 496/23**
Tiltakshavar: Harald Wilhelmsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø for etablering av tilbygg til fritidsbustad på eigedom gbnr 215/59. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til etablering av tilbygg til fritidsbustad på eigedom gbnr 215/59. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.01.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av tilbygg til eksisterande fritidsbustad. Det er opplyst at tilbygget har eit samla bruksareal (BRA) på om lag 26 m². Etter gjennomført tiltak vil fritidsbustaden ha eit samla bygd areal (BYA) på om lag 98 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 17,3 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med etablering av tilbygget.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.02.2023 og supplert 08.03.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 28.02.2023:

1. Situasjonsplan som syner kva som er tilbygg, situasjonsplanen må påførast ytre mål for eksisterande situasjon og tilbygg.
2. Teikningar som syner eksisterande fritidsbustad, plan-, snitt- og fasadeteikning, teikningane skal vere målsett.
3. Avklaring av om de ønskjer å ha tiltaket ansvarsbelagt eller om de ønskjer det handsama som tiltak etter plan- og bygningslova § 20-4 tiltak utan ansvar.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 08.03.2023.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.03.2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, då søknaden omfattar dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø krev lova at søknaden vert sendt på høyring, frist vert forlenga med den tid søknaden er på høyring med inntil maksimalt 4 veker.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for tidlegare Lindås kommune 2019-2031, er avsett til LNF-føremål. Den aktuelle eigedomen er lista opp i vedlegg b i kommunedelplanen, eigedom som reknast som LNF med spreidd fritidsbusetnad. For nemnde eigedomar er det i KDP pkt 3.4.7 opna opp for tiltak, etter søknad, for blant anna tilbygg med samla bruksareal på inntil 50 m².

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA, samla bruksareal for fritidsbustad skal ikkje overstige 150 m², naust skal ikkje vere med i utrekning av BYA eller BRA, jf KDP pkt 3.4.4 bokstav c).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)Det søkes om tilbygg til hytte. Hytta ligger i strandsonen, ca. 12 meter frå sjø og ca 6,5 moh. For å skjule tilbygga, er de plassert vegg frå sjø og vil være lite synlig frå sjøen. Tilbygget vil gi tiltakshavar større mulighet for bruk i alderdommen.(...)

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til regionale og lokale mynde, frist for å komme med uttale var 05.04.2023.

Landbruksavdelinga har kompt med slik uttale, datert 03.04.2023:

(...)Saka gjeld søknad om tilbygg til eksisterande fritidsbustad på eigedom gbnr 215/59 på Eidsnes ytre.

Søknaden gjeldt bygging på ein eksisterande hyttetomt, og treng ikkje handsamast etter jordlova eller vurderast av landbruksavdelinga. Jordlova sin reglar gjeldt ikkje når tomten allereie er frådelt til anna føremål enn landbruk(...)

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.01.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4,5 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Planlagd tiltak er underordna eksisterande fritidsbustad på eigedomen.

Tilkomst, avkøyrsløse, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eksisterande fritidsbustad utvida på planlagt tiltak. Planlagd tilbygg er underordna eksisterande fritidsbustad.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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 byggtknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

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

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 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 ramar, 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 innafør 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 dispensasjon kan medføre.

Planlagd tiltak omfattar tilbygg til eksisterande fritidsbustad og ei auke i bruksareal på om lag 26 m², det planlagde tilbygget er underordna mønehøgde på eksisterande fritidsbustad.

Etablering av planlagt tiltak krev at det ligg føre dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8 då det ikkje ligg byggegrense mot sjø på areal som i hovudsak er avsett til LNF føremål. Den aktuelle eigedomen er opplista i vedlegg b i KDP og skal reknast som eigedom med arealstatus LNF med spreidd fritidsbusetnad, sjølv tiltaket er soleis i tråd med KDP og krev ikkje dispensasjonshandsaming utover avklaring av tilhøve til byggeforbodet langs sjø.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Den aktuelle eigedomen er bygd med fritidsbustad og naust. Arealet tilbygget er søkt oppført på er i dag i bruk som hage. Med omsyn til byggeforbodet i strandsona så er det søkt om tilbygg til ei eksisterande fritidsbustad. Tilbygga ligg avgrensa frå fjorden med naust og opparbeidd hage. Tilbygget som vert synleg frå fjorden er underordna høgde på eksisterande fritidsbustad slik at fjernverkanden frå fjorden ikkje i vesentleg grad vert endra som følgje av tilbygget. Bygget er på eit plan og ligg lågt i høve bakanforliggjande terreng og vil ikkje komme i konflikt med eksisterande horisontlinjer.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket er underordna eksisterande fritidsbustad og i stor grad vender vekk frå sjø, tiltaket er planlagt ført opp på ein etablert fritidseigedom og at tiltaket so leis i lita grad rører ved interesse knytt til friluftsliv, ferdsel, fiske og på den måten ikkje vil gje vesentlege ulempe for brukarane av sjøområdet. Vidare er det vektlagt at tiltaket ikkje i vesentleg grad fører til ytterlegare privatisering av strandsona.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på eigedom gbnr 215/59.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Området i sjø er kartlagt med forekomst av art av særleg stor forvaltningsinteresse – fiskemåke, ein må tilstrebe å ikkje gjere byggearbeid i hekkesesongen då dette kan forstyrre bestanden.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Alle eigedomar skal ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar skal 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, jf. fvl § 29 (1). 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 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 samsvar 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 føre 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.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan 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, ver venleg og referer til saknr.: 23/1337

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan eksisterande og ny_original
Situasjonsplan eksisterande gbnr 215_59
Teikning ny fasade - Hytte
Teikning ny plan - snitt
Eksisterande fritidsbustad gbnr 215_59
Situasjonsplan
Situasjonsplan eksisterande og ny original teikningar
Situasjonsplan ny gbnr 215/59

Kopi til:

Engevik Byggdesign	Olvikvegen 19	5416	STORD
--------------------	---------------	------	-------

Mottakarar:

Harald Wilhelmsen	Berget 39	5310	HAUGLANDSHELLA
Statsforvaltaren I Vestland	Njøsavegen 2	6863	Leikanger