



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4496 - 23/45621

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
12.06.2023

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 106/8 Fanebust

Administrativt vedtak: Saknr: 611/23
Tiltakshavar: Ukjent
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål for LNF og byggeforbodet i strandsona for oppføring av forstøtningsmurar. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

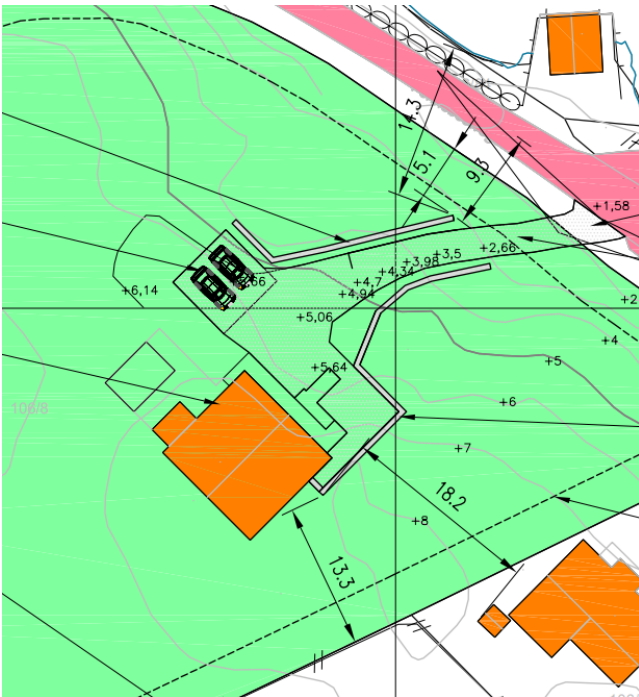
SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og bygge – og deleforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 andre ledd, for oppføring av forstøtningsmurar.

Det er opplyst følgande: Tiltakshavar ønskjer å bygga forstøtningsmurar for betre terrengtilpassing av åtkomstveg og uteareal. Murane vil ha ein høgd på maks 1,4 meter og avstand til nabogrense på over 4 meter.

Tenkte tiltak er vist på plankart under:



Kommunen legg til grunn at dei nemnde tiltaka er unntatt søknadsplikt, jf. byggesaksforskrifta SAK10 § 4-1 første ledd bokstav f) nr. 6 og 7.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.06.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 09.06.2023:

1. Situasjonsskart og planteikningar

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 09.06.2023.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 25.08.2023.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Lindås er definert som LNF-føremål. Tiltaket berøres også av byggjegrænse mot sjø.

Dispensasjon

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

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I denne saken er det kun tale om å føre opp to enkle forstøtningsmurer med en høyde på maks 1,4 meter. Murene er å anse som mindre tiltak og således ikke søknadspliktige. De utgjør ingen trussel mot privatisering i strandsonen eller noen fare for plante og dyrelivet. Murene er godt inne på boligeiendom og innenfor det som må karakteriseres som opparbeidet hageareal for boligen. I tillegg ligger felles adkomstvei for tomtene i området mellom omsøkte tomt og strandlinjen. På strandsiden av vegen er det adskillige flytebrygger og båtplasser, samt en del naust. I

all hovedsak er strandlinjen allerede privatisert. De omsøkte tiltak får ingen innvirkning på dette. I forhold til LNF- formålet vil murene ikke oppta noe landbruksareal, da arealet allerede er avsatt til boligformål. Murene vil bli oppført i forbindelse med opparbeidet hage og det er ingen aktuell interesse i å utvikle området til landbruksformål. Basert på disse forhold, mener vi at en dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak bestemmelsene.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

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 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 dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak arealføremålet LNF, er å gje eit særskilt vern for landbruks-, natur- og friluftsområde, for å ta vare på landbruksinteressene, natur- og dyrelivet, samt sikra allmenta tilgjenge til friluft og rekreasjonsområde.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore at ei tillèt oppføring av mindre tiltak til bebygde eigedomar, bustader og fritidsbustader, i LNF-område så lenge tiltaket ikkje har skadelidande verknad for arealføremålet.

Vidare er omsyna bak LNF-formålet å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla. Plassering av murane er i område som er registrert som bygd/samferdsels areal og er ikkje i konflikt med jordbruksarealet.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Oppføring av forstøtningsmurar på eigedommen vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på strandsona. Som nemnd i søknaden vil ikkje tiltaket gjere strandsona mindre tilgjengeleg for allmenta enn i dag, tiltaket er plassert i direkte tilknytning til eksisterande bebyggelse på eigedomen, og medføre ikkje stengsel av passasje ved sjø. Kommunen vurderer at tiltaket vil ikkje medføre auka privatisering eller nedbygging av viktig strandsona og at omsøkt tiltak vil ikkje medføre endra bruk av arealet.

Administrasjonen si vurdering er at verken omsyna bak arealføremålet LNF eller byggeforbodet i strandsona, vert sett vesentleg til side som følge av at det blir gitt dispensasjon i denne saka.

Vidare er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona er klart større enn ulempe.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at omsyna det er søkt dispensasjon frå ikkje vert sett vesentleg til side, og at tiltaket er lite og plassert på eit område som allereie er bebygd og ikkje krev vesentleg terrenginngrep.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF 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 naboarlast 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 byggtknisk 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.: 23/4496

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult As

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSE
N