



Vidar Nordli
Strømgaten 32
5008 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/2958 - 23/59438

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

Dato:
20.07.2023

Godkjent søknad om dispensasjon for oppføring av altan til fritidsbustad - gbnr 238/27 Eknes indre

Administrativt vedtak: Saknr: 790/23
Tiltakshavar: Vidar Nordli
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, byggjeforbodet i strandsona, for etablering av balkong til fritidsbustad på gbnr 238/27.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av tilbygg i form av altan til fritidsbustad på gbnr 238/27 Eknes indre. Tiltaket skal ha bygd areal (BYA) på ca.10 m2.

Det vert elles vist til søknad mottatt 13.04.23 og supplerande dokumentasjon mottatt 22.06.23 og 07.07.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 13.04.23. Kommunen etterspurte dokumentasjon i brev av 22.06.23.

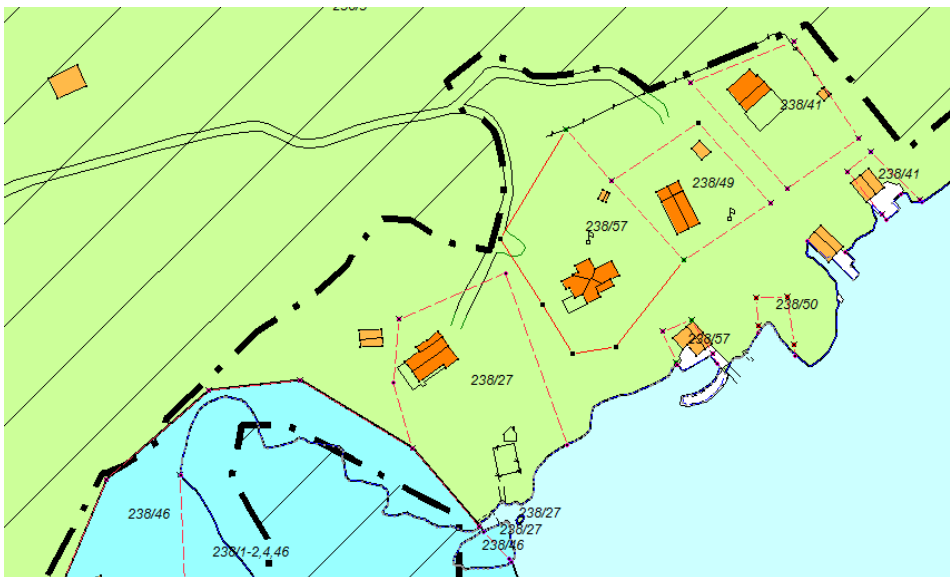
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar den 22.06.23 og 07.07.23. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 4.08.23.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås er definert som LNFR-føremål.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA. Storleik på hytte (BRA) skal ikkje overstige 150 m².

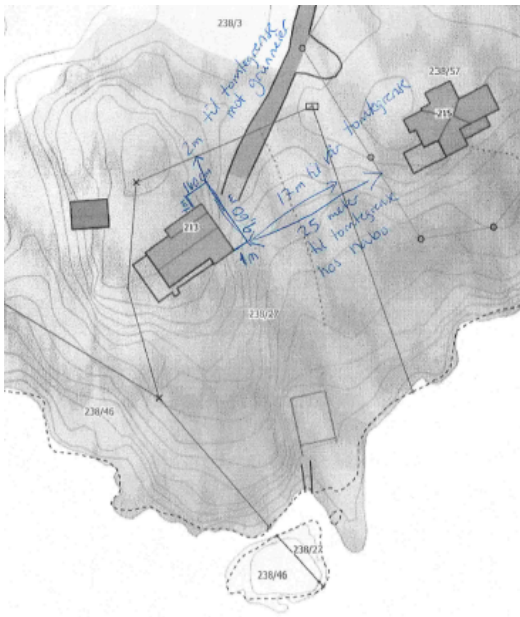
Altan skal liggje ca. 37 meter frå sjøen og skal ikkje kome nærare sjøen enn hytte ligg i dag.



Tiltaket er i samsvar med planføremål byggeområde for LNF-spreidd fritidsbustad i samsvar med tabell 6.2 vedlegg B, jf. pkt. 3.4.7 i KDP Lindås føresegn. Det er tillat å oppføre mindre tiltak på denne konkrete bygd eigedommen i LNF-spreidd. Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå arealføremål LNF i dette tilfelle.

Tiltaket vil vera i strid med det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Situasjonsplan



Dispensasjon

Søkjær kjem med følgjande grunngeving:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Hytta har tre soverom, disse har kun vinduer som ligger høyt oppe på ytterveggen. På det høyeste er det 5,5 meter fra vinduskarmen til bakken, og underlaget er berg og stein, så det er ikke egnet til å hoppe ned på. Den innvendige rømningsveien fra alle tre rommene går gjennom en lang gang, deretter gjennom en stue.

Den aktuelle ytterveggen er nå todelt, der nederste halvdel er inntrukket 65 cm, slik at det ser ut som det øverste svever i lufta. Denne delen har også en annen kledning enn det resterende av bygget (se bilde/tegning).

Vi ønsker å bygge en veranda i tilknytning til de tre soveromsvinduene, og å kle inn nedre del av bygget slik at fasaden på denne siden blir enhetlig. Målet er både å få en ekstra rømningsvei og å få brutt fasaden slik at den ikke ser så enormt høy ut. Verandaen vender mot nordøst, mot innkjørsel, ikke mot sjø. Den er tenkt i én meters bredde, og skal gå rundt hjørnet til der terrenget er i samme høyde.

Begrunnelse: Hensikten med byggeforbudet i strandsonen er å sikre allmennheten tilgang til sjøen, og ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I dette tilfellet er det kun snakk om fasadeendring på allerede eksisterende fritidsbolig, dette vil ikke beslaglegge nytt areal i større grad, kun en veranda midt på en allerede eksisterende vegg, som ikke vender mot sjøen.

Eneste ulempe vi kan se med dette er at verandaen vender mot en nabohytte, men det er 17 meter til tomtegrensen, og 30 meter til naboens hytte, og dette er avklart med nabo, samt grunneier (jf signert nabovarsel).

Vi anser fordelene som at man vil få et mer enhetlig fasadeuttrykk, og at vi får en sikker rømningsvei fra soverommene. Disse ser vi som klart større enn ulempene, og mener derfor at dette gir grunnlag for dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring. Det kjem ingen uttale. 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 22.03.23. Eigar av gbnr 238/3 har gjeve samtykkje på plassering av altan nærare enn 4 meter, ca. 2 meter frå nabogrense den 6.07.23.

Privatrettslege tilhøve

To andre grunneigare av gbnr 238/27 har samtykket til tiltaket i brev av 29.06.23.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av tiltaket.

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.

Kommune har ikkje merknader til utforming av tiltaket.

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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2), det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av altan til eksisterande eldre hytte.

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

Etablering av det omsøkte tiltaket vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på strandsona. Etablering av mindre altan på 10 m² er vurdert til å vera eit mindre tiltak og er plassert i direkte tilknytning til eksisterande bebyggelse på eigedomen. Tiltaket vil ikkje medføre auka privatisering eller nedbygging av viktig strandsona. Det omsøkte tiltak vil ikkje medføre endra bruk arealet. Tiltaket skal byggjast ut slik at det gjev ingen inngrep i terrenget.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt vekt på at omsynet til strandsona er vurdert til å ikkje verta sett vesentleg til side, og at tiltaket vil sikra ei forsvarleg opphald og gir ekstra rømmingsveg frå soverom på bygd fritidseigedomen. Fordelane ved å gje dispensasjon er vurdert å vera større enn ulempene.

Etter ei konkret og samla vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert godkjend.

Vidare saksgang

Dispensasjonsvedtaket vert å senda Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering i samsvar med gjeldande sakshandsamingsreglar. Vi gjer merksam på at dersom det kjem klage på eit vedtak er ikkje saka endeleg avgjort før klagen er handsama av statsforvaltar.

Etablering av altan krev ikkje eget løyve etter plan – og bygningslova.

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 nabovarlast 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.: 23/2958

Med vennleg helsing
Alver kommune

Larissa Dahl
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbod i strandsone - bnr 238/27 Eknes indre
Teikning
Situasjonskart

Mottakarar:

Mottakarar:
Vidar Nordli

Strømgaten 32 5008

BERGEN