



Byggmester Jostein Heggøy
Vestre Vardane 34
5306 ERDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4962 - 23/64001

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

Dato:
17.08.2023

Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande hytte - gbnr 125/32
Kjeilen indre

Administrativt vedtak:
Saknr: 847/23
Tiltakshavar: Byggmester Jostein Heggøy
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealførempl LNF i kommuneplan for Lindås ved mongstadneset for oppføring av tilbygg til hytte. Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til igangsetting av tilbygg, riving- og oppføring av pipe til hytte på eigedom gbnr 125/32. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.05.2023 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.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til hytte med altan og riving av eksisterande pipe med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 38.5 m² og bygd areal (BYA) ca.19.5 m².

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.06.2023 og supplert 10.08.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 27.07.2023:

1. ...
 1. Situasjonskart som inneheld opplysningar om minste avstand til nabogrenser og senterlinje veg. Veiledaren til kva situasjonskartet skal innehalda følger som vedlegg til mangelbrev.
 2. På innsendte teikningar visar ein pipe som ser ut til å komme inn i det omsøkte tiltaket. Administrasjonen ber om at de avklara kva som er tenkt skal gjerast med den pipa.
 3. Det følger av Byggesaksforskrifta § 3-1 bokstav a) om mindre tiltak som kan forestås av tiltakshavar, at «et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjellen». Om kjellaren står det vidare i veiledaren at «Et tilbygg bygges normalt på bakken ved siden av eksisterende bygg og medfører ofte en utvidelse av bygningens grunnflate, og omfatter dermed ikke påbygg eller underbygging (av kjeller). Tilbygget kan ikke inneholde en egen selvstendig boenhet.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 10.08.2023
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.
Fristen er 02.11.2023.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon fra planstatus L N F område i KDP for Lindåsneset ved Mongstad

Søknaden gjelder utvidelse av eksisterende hytte med 5,5 x 3,5 m, samt en lufte altan på 1,2 m. Denne for letter vedlikehold.

Utvidelsen skjer på egen eiendom. Ingen terrenginngrep.

Volumet på tiltaket er skånsomt/ beskjedent.

Hytten er oppført i 1962. Ytterveggene er bygd med 15 cm leca, papp, lekter og eternitt. Vi ønsker å fjerne eternitten, etterisolere med 10 cm glava, asfaltplater, lekter og trekledning

Nye vinduer og dører.

Tomten ble fraskilt gården / hovedbruket 3 august 1962.

Tilbygget berører ikke nåværende fauna på noen måte.

Min bestefar fikk kjøpe denne tomten siden han hadde hjulpet til på gården i mange år.

Hytten er i dag 48m², med tilbygget vi søker om, blir den ca 20 m² større.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren den 28.07.2023:

Uttale - Dispensasjon - Alver 125/32 - Kjeilen Indre - utviding av hytte

Vi viser til brev frå Alver kommune datert 06.07.23. Saka gjeld søknad om tilbygg på 19.25 m², med altan, og fasadeendring. Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan som kjent 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.

Tiltaket er eit tilbygg til ein eksisterande fritidsbustad på fråskilt eigedom på litt under 1 daa, midt i eit landbruksområde. Etter det vi kan sjå vil tiltaket omdisponere overflatedyrka mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg, og i ny jordvernstrategi for 2023 er det mål om å ikkje omdisponere meir enn 2000 daa på landsbasis. I nye [Nasjonale forventningar](#) står det mellom anna at:

«Av omsyn til beredskap og moglegheitene for matproduksjon, er det nødvendig å ta vare på jordressursane over heile landet og sikre at jorda blir halden i drift. Bevaring av dyrka jord er derfor ei nasjonal interesse. Omdisponering av dyrka jord skal reduserast, og arealplanlegginga skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i samsvar med ny jordvernstrategi frå 2023.»

Statsforvaltaren meiner omdisponering av dyrka mark for fritidsbustad er uheldig, sjølv om det er snakk om eit lite areal. Kommunen må vurdere dette i handsaminga av dispensasjonen.

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

Med helsing

Arve Meidell
fagdirektør

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.05.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1,2 meter. Eigar av gnr. 125 bnr. 8 har i dokument datert 11.06.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket medføre inga endring i vatn og avløyp.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tiltaket medføre inga endring i tilkomst, avkøyrslø og parkering.

Terrenghandsaming

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at: [sett inn]

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Alt 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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

Omsynet bak LNF-føremålet er å verna om samfunnsinteressene knytt til landbruk, natur og friluftsliv og unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

I denne saka skal det førast opp et tilbygg på ein eksisterande hytte. Hytten er i bruk og eigarane nyttar dei 20 m² tilbygget skal stå på til uteopphaldsareal på eigedommen. Eigedommen er i dag til bruk som fritidsbustad og endringa medfører ikkje inngrep på areal som blir nytta til landbruksdrift. Det er derfor administrasjonen sin vurdering at tiltaket i lys av dagens bruk ikkje medføre nemneverdig omdisponering av overflatedyrka mark.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak arealføremål LNF blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit lite areal av potensiell landbruksjord som omdisponerast.

Administrasjonen har og lagt vekt på at det er ein ønska utvikling at ein kan nytta allereie etablerte bygningar og oppgradera desse til dagens standard, for vidare og framtidig bruk. Det vurderast at oppgradering og vedlikehald av eksisterande bygningsmassar generelt bidreg til god arealforvaltning. I denne saka er hytta opprinneleg 48 kvm. Administrasjonen vurderer derfor at det er ein fordel at hytta oppgraderast til ein storleik som er betre tilpassa dagens behov.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

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.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 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.

- 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 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 miljøsnering 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 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 klagt 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.

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 filgjengeleg 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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/4962

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale - Dispensasjon - gbnr 125/32 Kjeilen Indre - utviding av hytte
Tilbakemelding på manglende opplysninger - gbnr 125/32 Kjeilen indre
Søknad om personlig ansvarsrett
Situasjonsplan
Teikningar
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - GBNR 125/32 Kjeilen indre
Søknad om dispensasjon
Nabovarsel
Erklæring om avstand
Kart og teikningar (L)(1084439)

Mottakarar:

Byggmester Jostein Heggøy

Vestre Vardane 5306
34

ERDAL