



Dag Morten Erdal
Nordhagen 58
5268 HAUKELAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/6487 - 23/69175

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

Dato:
27.09.2023

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 441/28

Administrativt vedtak:

Saknr: 925/23

Tiltakshavar: Søknadstype:

Dag Morten Erdal
Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §
19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av bod og utestove. Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i Plan- og bygningslova § 20-1 jf pbl. §§ 20-4 og 20-5 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg/utestove og bod.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF, og løyve til oppføring av bod på ca. 24 m² og utestove/tilbygg på ca. 18 m².

Det vert elles vist til søknad motteken 29.08.2023 og supplert 26.09.2023

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett 26.09.2023 . Sakshandsamingsfristen er 12 veker frå den dato.

Planstatus

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

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Bod: Området som skal bebygges er gårdsplass. Bod ønskes bygget på nord for hytten, og det søkes om bygging med dispensasjon inntil 1 meter fra nabogrensen samt dispensasjon fra LNF-formålet. Høyde på Bod blir ikke over hyttens høyde. **Boden vil ikke påvirke nabotomtens innsyn, utsikt, solforhold eller annet.** Med denne plasseringen av Bod er det ikke nærhet til brennbare bygninger og reguleringer ifb. brannsikkerhet og avstand er ivaretatt. Har varslet bygging av Bod til alle nærliggende eiendommer. Eier har opplevd god dialog og ingen har motsatt seg prosjektet.

Hensikten med å bygge Bod er primært for hobby og vedlikehold. Eier vil der lagre håndlagde møbler, verktøy og mindre maskiner, som for eksempel en sittegressklipper. Kan også brukes til sesonglagring av båt. Av hensyn til størrelsen på objekter som ønskes lagret er det tegnet med en garasjeport, skal ikke brukes som garasje.

Bygging av Bod vil ikke beslaglegge areal tilknyttet eller potensielt tilknyttet sti, vannkant, dyrket mark, tråkk eller annet. Bod vil kun oppta gårdsplass, til sammen 24 kvadratmeter. Fire eiendommer vil kunne se Bod når den er bygget: 441/46, 441/21, 441/45 og 441/10. Som nevnt vil ingen av disse få økt innsyn, redusert utsikt eller endrede solforhold som følge av prosjektet.

Utestue: Området som skal bebygges består av delvis opparbeidet plen. Utestue ønskes bygget som en forlengelse av eksisterende terrasse. Utestue ønskes bygget vest for hytte. Det søkes om bygging med dispensasjon inntil 1 meter fra nabogrensen samt dispensasjon fra LNF-formålet. Nærmeste

nabo er 441/50 og ligger vest for Utestue med nærmeste bygning ca. 10 meter fra utestue. Også her ligger nabos eiendom ca. 6 høydemeter lavere enn Utestue. Nabo vil knapt se Utestue fra sin eiendom. Utestue vil bygge lavere enn takhøyde på hytten. **Utestue vil ikke påvirke nabotomtens innsyn, utsikt, solforhold eller annet.** Brannsikkerhet og avstand til nærliggende bygninger på andre tomter er ivaretatt med plassering av Utestue. Har varslet ut bygging av Utestue til alle nærliggende eiendommer. Eier har opplevd god dialog og ingen har motsatt seg prosjektet.

Hensikten med å bygge Utestue er for å gjøre det mer attraktivt å bruke fritidseiendommen større deler av året, gjennom å ha en uteplass i ly for vind og vær. På grunn av gode lysforhold er også Utestue tenkt brukt til å gro sommerblomster og andre planter på hobbybasis.

Bygging av Utestue vil ikke beslaglegge areal tilknyttet eller potensielt tilknyttet sti, vannkant, dyrket mark, tråkk eller annet. Utestue vil kun oppta delvis opparbeidet plen, til sammen 18 kvadratmeter. To eiendommer vil kunne se Utestue når den er bygget, 441/21 og 441/45. Som nevnt vil ingen av disse få økt innsyn, redusert utsikt eller endrede solforhold som følge av prosjektet.

Oppsummert: Som en del av planleggingen er det viktig for eier å være bevisst eventuelle negative konsekvenser av bygging. Som nevnt har eier kommunisert med naboer, og har gjennom god dialog kommet frem til at bygging ikke vil øke innsyn for andre, redusere solforhold eller ellers påvirke naboer. Det eneste negative eier kan komme på er at en permanent struktur har et vesentlig avtrykk på eiendommen. Bod og Utestue er derfor tiltenkt så små som mulig ihht behov.

Eier er snart pensjonist og trives godt med sin fritidsbolig. Eier ser frem til å bruke mye tid på hytten i årene som kommer, og har det gøy med å videre utvikle en allerede flott eiendom til noe eier kan bruke enda mer i årene som kommer.

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 får vedtaket til klagevurdering.

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.08.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,3 meter. Eigar av gnr. 441 bnr. 28,34 har i dokument datert 26.09.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 441 bnr. 50 har i dokument datert 26.09.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket medføre ikkje endringar på vatn og avløp

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tiltaket endrar ikkje tilkomst, avkøyrslø og parkering.

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.

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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 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.

Omsynet bak arealføremål LNF er å bevare landbruksareal, natur- og friluftsområde og unngå oppstyking av jordbruksareal. Disse område skal prioriterast i et langsiktig perspektiv, og oppstyking av jord og tap av jordbruksareal skal unngås.

I denne saka vektlegge kommunen at tiltaka som er omsøkt ligg på ein eigedom som i er knytt tett til eit eksisterande utbygd hyttefelt. Det er altså ikkje aktuelt med landbruksdrift på eller ved den aktuelle eigedommen. Omkransande eigedommar har status som LNF spreidd fritidsbustad.

Totalt sett vurderer kommunen at det er fordelaktig å kunne nytta fritidseigedommar større delar av året, og at eksisterande bygg utviklast til moderne standard, framfor nyoppretting av fritidseigedommar.

Efter ein samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkår for dispensasjon frå arealføremål LNF er oppfylt.

Avstand til byggegrense

Når det gjeld omsynet bak avstandsregelen i pbl. § 29-4 er den først og fremst meint og ivareta branntekniske omsyn, men er og meint å sikre lys, rom og utsikt på naboeigedommar. Det følger av pbl. § 29-4 tredje ledd at «kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense» dersom eigar av naboeigedom har samtykka.

Kommunen vurderer at omsøkte avstand til nabogrensa ikkje medføre branntekniske utfordringar. Tiltakshavar har og opplyst at tiltaka ikkje fører til konflikter med sol- eller utsiktsforhold på naboeigedommar. Naboar har og samtykka til tiltaka, og avstand frå grensa.

Plassering

Tiltaka skal plassert som vist på situasjonskart datert 28.09.2023

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.: 23/6487

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon
På vent til LNF-søknad er behandlet
Teikning
Situasjonskart
Arealutnyttelse

Mottakarar:

Dag Morten Erdal

Nordhagen 58 5268

HAUKELAND