



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Byggmester Ådnekvam AS
Salhusvegen 55
5131 NYBORG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/2256 - 20/12145

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:
03.03.2020

Dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 104/36 Haukås (Lindås)

Administrativt vedtak. Saknr: 232/20

Tiltakshavar: Torfinn Bakken

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 landbruks-, natur- og friluftsføremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, for oppføring av tilbygg til fritidsbustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra.

Det vert elles vist til søknad motteken .

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan sin er definert som LNF-område. Vi syner til føresegn 4.7 i plan:

«Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 120 m². Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.»

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Omfang

Som det fremgår av vedlagte tegninger/kart omfatter tiltaket en utvidelse av eksisterende fritidsbolig på til sammen ca 40m². Utvidelsen er planlagt mot nord/vest og nord/øst der den største utvidelsen er på nord/vest siden.

Tiltakets formål er å få en mer brukervennlig fritidsbolig der rommene blir noe større og etablering av et

nytt soverom slik at flere kan oppholde seg der samtidig.

Byggets høyder/plassering

Ny bebyggelse endrer ikke på eksisterende gesims og mønehøyder.

Plassering ligger 5m fra eiendomsgrense mot nord/vest og 7m fra nabogrense mot nord/øst.

Areal

Arealberegning for boligen er BRA 92,5 m² og er innafor bestemmelser i Kommunedelplan for Lindåsane, Lygra og Lurefjorden som tillater inntil 120m² for fritidsboliger.

Beregningen ta utgangspunkt i eksisterende + ny bebyggelse.

BYA er beregnet til 156m² som er 16% Parkering og terrasser er medtatt i beregningen.

Nabovarsel

Nabovarsel sendt 06.11.2019 ingen merknader er registrert.

Hjemmelshaver for eiendom Gnr 104 Bnr 54 og 53 er død. Nabovarsel er sendt til Jan Arne Haukås som er enearving av eiendommer.

Oppsummering

Det er vår oppfatning at å gi dispensasjon til tiltaket har en større fordel en ulemper for området. Det er lagt vekt på utformingen av tilbygget er slik at det passer inn i dagens bygningsmasse og at

plasseringen ikke er sjenerende for naboer og turgående i området.

Vi mener at LNF bestemmelser i Kommunedelplan for området er ivaretatt.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart sendt til uttale til Fylkesmannen i Vestland den 24.01.2020, det er ikkje gjeve uttale til søknaden.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 01.11.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er ikkje søkt om endringar av vatn- og avlaupshandteringa.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Det er ikkje søkt om endringar av tilkomst, avkøyrse eller parkering for eigedomen.

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

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 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.

Planføremålet LNF skal verne om interessa knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Ein skal unngå uheldig fortetting og omdisponering av areal som anten skal nyttast til landbruksføremål eller som kan nyttast og har kvalitetar innan natur og friluftsliv.

Vår vurdering:

Eigedomen er bebygd og er ei etablert fritidseigedom. Det omsøkte tiltaket er på om lag 40 m², som gir eit samla bruksareal for fritidsbustaden på om lag 95 m². Eigedomen grensar opp mot eit område som i NIBIO sin kartbase er registrert som Skog, og dette område strekk seg ned mot sjø. Vi kan ikkje sjå at omsøkte tiltak er til hinder for bruk og tilkomst til dette område.

Så langt vi kan sjå vert omsyna bak LNF-føremålet vesentleg sett til side som følgjer av tiltaket, og vi syner til at fritidsbustaden framleis er godt innafor grensa for bruksareal. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF 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 Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast 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 byggteknisk 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 § 23 nr. 4 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.: 20/2256

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg D-1 Kart
Vedlegg E-1 fasade tegning
Vedlegg E-2 Plan og snitt tegning

Mottakarar:

Byggmester Ådnekvam AS
Torfinn Bakken

Salhusvegen 55 5131
Haukedalsbrote 5113
† 84

NYBORG
TERTNES