



Håvard Erling Bjordal
Myrdalskogen 363
5117 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1630 - 18/25886

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
31.08.2018

Dispensasjon til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 139/22 Tveiten nedre

Administrativt vedtak. Saknr: 423/18

Tiltakshavar: Aud og Håvard Bjordal

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø og arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund for oppføring av tilbygg til fritidsbustad med bygd areal (BYA) ca. 33,6 m². I fasaden er det i dag eit mindre tilbygg som skal rivast. Som følgje av riving og oppføring av nytt tilbygg bruksareal (BRA) auka med om lag 15 m².

Det vert elles vist til søknad motteken 25.05.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 vedkomande byggjeforbod i strandsona og arealføremålet i kommunedelplan for Knarvik- Alversund.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I gjeldande kommunedelplan Knarvik-Alversund ligg no heile vår eigedom, gnr/lbnr. 139/22 — Kyrkjevegen 48, i arealkategori LNF og byggeforbodszone mot sjø —funksjonell strandzone. Det var ved siste revisjon at kommunen omgjorde arealet frå byggeområde til LNF+ funksjonell strandzone og kommunevegen vart sett som grense mellom desse arealkategoriene. Dermed kan vi i regelen ikkje lenger vedtikehatde/bygge på husa våre utan at viførst får dispensasjon frå kommunen. Huset vårt vart oppført ca. 1935. Då Atversund sparebank tidlegare var grunn- og huseigar fram til 1970-talet, fekk hovudbygget eit tilbygg på oppsida av huset, mot kommunevegen. Tilbygget er i dårleg stand medfukt og råteskader. Vi ønskjer derfor å erstatte det gamle tilbygget med eit litt større tilbygg, netto auke på ca 15



m2. Hitset får dåfullgod livsløpsstandard med soverom, bad, kjøkken og stove i same etasje. Tilbygget som er planlagt vert ikkje synlegfrå sjøen rett under og vest for huset. Det vil ligge heilt i ytterkant av arealkategori LNF og funksjonell strandsone og grense mot kommunal veg (Kyrkjevegen) og byggeområde på andre sida av veggen. Arealkategoriene LNF og funksjonell strandsone skal særleg ivareta natur- og kultimiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser. Men ingen av desse tilhøva vert påverka ellerforringa om vi får realisert planane våre. Huset vert tvert i mot meir arkitektonisk harmonisk og penare ved at det nye tilbygget vil flukte med resten av huset— både ved endeveggar og tak. Også tilbygget vil få skifertakfor å oppretthalde det preget huset alltid har hatt.

Alle naboar er varsla om at byggeplanane først krev dispensasjonar. Alle har fått nabovarsel og kopi avfasadeteikningar. Ingen har heller uttrykt missnøye med byggeplanane våre, og alle har skrive på felles kvittering, sjå vedlegg 1.

På dette grunnlaget søkjer vi dispensasjon frå PBL §1-8 og § 19-1 — 19.2.

Sjå vidare utdjupande forklaring og doktmentasjon.

Vedlegg 2 viser arealkategori/plankart, foto av huset slik det no er med avmerking som viser yttergrensene for nytt påbygg.

I forkant av siste revisjon av arealplanen for Knarvik-Alversund vart det på eit orienteringsmøte på Alversund skule opplyst at den gamle Alversundbygda framleis skulle ligge i arealkategori for spreidd busetnad. Først i 2012 vart vi likevel merksame på at alle eigedommar vest- og nedom Kyrkjevegen over eit strekning på ca 250 m no var omidassifisert til LNF-område og dermed også låg innafor byggegrensa mot sjø - såkalla «funksjonell strandsone». Vår eigedom ligg midt i dette området.

Området rundt huset vårt vil naturlegvis også i framtida få eit grønt preg med hagar og naturleg skog langs sjøen. Både her og i elles i Alversund veks det eik — mange også store og gamle. Vår eigedom heiter til alt overmål Eiketun. Men dei gamle eiketrea er i seg sjølve verna etter Naturmangfoldlova § 52. Hole eiker er ein såkalla utvald naturtype. Det er såleis ikkje naudsynt å legge på LNF-kategorien og funksjonell strandsone for å ta vare på eikene og resten av skogen på eigedommane våre!

I vårt tilfelle vil tilbygget erstatte eit litt mindre eksisterande tilbygg (netto arealauke ca. 15 m2) og vil ikkje vere synleg frå sjøsida nedom huset. Som det går fram av bileta i vedlegg 2, vil tilbygget ligge på eit areal som har vore asfaltert i minst 50 år på grensa til kommunal veg og arealkategorien byggeområde.

Ingen kan hevde at dette går utover grøne eller ålmenne verdiar!

For oss vil huset etter oppgradering framstå som et fullverdig bustadhus og gjere det mogeleg for oss å bu i Alversund også om vi blir gamle og dårleg til beins. I dag har huset så bratte tapper at dei er krevjande for eldre folk. Kyrkjevegen 48 vil etter opprusting bli penare og få ein såkalla livsløpsstandard som kommuneplanen elles tek til orde for.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 01.06.2018. Det er ikkje kome uttale i saka.

Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.05.2018.

Avstand til midten av offentlig veg er opplyst å vere 3,5 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 23.02.2018 gjeve dispensasjon til plassering 3,5 meter frå midten av offentlig veg.

Vatn og avløp (VA)

Søknad inneheld ikkje endringar i vatn- og avlaupshandteringa for fritidsbustaden.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er registrert som heilårsbustad. Det er difor krav til å kunne parkere på eiga grunn, samt å kunne snu på eiga grunn.

Tilbygget er plassert på fasade mot veg. Det går fram av innsendte teikningar at det vil ta noko av arealet som opphavleg har vært brukt til parkering. Men bustaden har i dag areal på nordsida samt at det framleis har areal i front til parkering. Administrasjonen vurderer difor kravet til snuplass og parkering som stetta for eigedomen.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrse.

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, jf. pbl. § 29-2.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere 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 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, 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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

LNF-føremålet

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstuktur.

I vurderinga har administrasjonen lagt vekt på at omsøkte tiltak gjeld eit mindre tilbygg på 33 m² BYA. Som følge av riving og oppføring av nytt tilbygg bruksareal (BRA) auka med om lag 15 m².

Eigedomen ligg innafor LNF-føremålet men har vore brukt som bustadtomt siden ca 1930-talet. Tilbygget utgjer slik sett inga endring av status for tomta.

Strandsona

Strandsona har kvalitetar som er viktig å verne. Kommunen skal difor ta særskilt hensyn i desse områda og ikkje opne opp for bygging som er til hinder for allmenn bruk eller til skade for naturmangfold og friluftsliv. I vurderinga har administrasjonen lagt vekt på at tiltak gjeld for privat bygd eigedom og at tilbygget er plassert på fasade vendt vekk i frå sjø. Ein kan ikkje sjå at det i denne saka opnas opp for eit tiltak som er til hinder for korkje tilkomst til sjø eller at omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå vert vesentleg tilsidesett.

Omsøkte tiltak er eit mindre tiltak som vil gje ein tenleg fritidsbustad i tråd med tiltakshavar sine ønsker. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil gje særlege ulemper og at føremonene ved tiltaket er i overvekt. Vilkåra for å gje dispensasjon er stetta. Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og § 1-8 i plan- og bygningslova vedkomande byggjegrænse mot sjø for oppføring av tilbygg til fritidsbustad.

Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tilbygget skal plasserast slik det går fram av innsendte situasjonskart datert 25.05.2018.

Vi gjer merksam på at tiltaket kan vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Aud Harriet Rysjedal Bjordal	Myrdalskogen 363	5117	ULSET
Aud og Håvard Bjordal	Myrdalskogen 363	5117	ULSET
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
Håvard Erling Bjordal	Myrdalskogen 363	5117	ULSET
Håvard Erling Bjordal	Myrdalskogen 363	5117	ULSET