



Andreas Scholl
Radøyvegen 430
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4387 - 21/74094

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
27.01.2022

Dispensasjon og løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg -
gbnr 140/40 Erstad

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1191/21

Tiltakshavar:

Andreas Scholl

Ansvarleg søkjar:

Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå kommunedelplan sitt krav om 0 einingar på Erstad i tabell 6 under føresegn 3.4.3 for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg, ombygging og bruksendring på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.09.2021 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.**
- 3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 1273/20 datert 25.11.2020, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**
- 4. Avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 29.04.2019.**

Det er gjeve fritak frå TEK17 §12-1 for krav om universell tilkomst. Det er gjeve fritak for mindre avvik frå TEK17 §§14-1 til 14-4 for energieffektivitet. Det er gjeve avslag på

søknad om fritak frå krav til radontiltak jf. TEK17 §13-5. Sjå saksutgreiing for vurdering av fritak og avslag.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- 1. Det skal leggjast fram analyseresultat av vatn frå nytt borehol saman med ferdigmelding for ferdigattest.**

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om ombygging, bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, samt oppføring av tilbygg.

Tilbygg er opplyst med BYA på 10,8 m².

Utnyttingsgrad er opplyst til 15,72 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den grad det er naudsynt for etablering av tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om 0 einingar på Erstad i tabell 6 under føresegn 3.4.3 i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.05.2021 og supplert 30.09.2021 og 10.01.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 10.08.2021:

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Det må søkjast om ny dispensasjon for bruksendring ettersom dispensasjonsløyvet gitt i 2017 er gått ut. Eit dispensasjonsløyve varer kun i 3 år.
2. Nytt situasjonskart med Alver kommune sitt kart. På situasjonskartet må du vise avstand til nabogrense, vedmidte, byggegrense og eventuelt andre bygningar på eigedomen. Kartet skal vere i målestokk 1:500.
3. Det må sendast inn teikningar av eksisterande situasjon. Teikningane skal vise plan, snitt og fasade, og dei må vere målsett.
4. Innsendte fasadeteikningar må vere målsettt og vise kotehøgde (planer, ferdig golv, møne/gesims).

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 30.09.2021 og 10.01.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 10.03.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik, Alversund og Alverstraumen sin arealdel er definert som LNF spreidd busetnad. Eigedom ligg i omsynssone for landbruk med kode H510.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om 0 einingar på Erstad i tabell 6 under føresegn 3.4.3 i kommunedelplan.

Det er søkt dispensasjon med same grunngeving som i tidlegare vedtak i Lindås kommune:

Det vert søkt dispensasjon frå

Arealdel av kommuneplan 2011-2023, punkt 5.11 Spreidd bustadbygging.

Eigedommen ligg i LNF-område for spreidd bustadbygging. For Erstad er det i planen satt 0 i tal for å byggja ut nye bustadar i planperioden. Denne søknaden gjeld bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Det skal såleis ikkje byggjast ny bustad i området.

Føremål med tiltaket

Føremål med søknaden er å få bruksendra eigedomen slik at den passa inn med den status området i dag.

Spesifiser

Eigedomen ligg i eit tidligare hytteområde som i dag er eit bustadområde. Eigedomen kan med enkle tiltak stetta gjeldande krav til bustad.

- Krav til storleik på tomt til bustadtomt er 650 m², 140/40 er på 738 m² og tilfredsstillar krava.
- Det er tilkomst til tomten ved privat bilveg med avkjørsle frå kommunal veg. Denne avkjørsla tilfredsstillar ikkje dei kommunale krava til avkjørsle og avkjørsla skal byggast om.
- Det er oppstillingsplass til 2 bilar og snuplass på eigen grunn
- Det er vassforsyning frå felles privat brønn
- Dagens avlaup tilfredsstillar ikkje krav til avlaup frå bustadhus. Det skal etablerast nytt avlaupsanlegg med reinseanlegg.
- Det vert søkt fråvik frå krav i TEK 10 som er urimelige - jfr § 31-2 i plan- og bygningslova

Grunngeving:

Eigedomen har igjen nytte som fritidseigedom midt inne i eit bustadområde. Det er for kommunen ynske om å utnytta egna områder for fortetting til bustadforemål. For eigaren har ikkje eigedomen lenger verdi til anna enn bustadforemål.

Alle krav for bustadeigedom kan stettast for denne eigedomen. Tiltakshavar meiner dei positive sidene ved tiltaket er lang større en dei negative sidene.

Uttale frå anna styresmakt

Tiltak vart sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune 08.10.2021 med frist på 4 veker på uttale. Det er ikkje kome inn uttale innan fristen. Kommunen legg til grunn at Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune ikkje har innvendingar mot dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.09.2021. Tilbygg er vidare synt i planteikning 1 etasje datert 12.04.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,09 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til kommunal veg er opplyst å vere 35,68 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til privat vassløyving ved bruk av eige borehol på eigen eigedom. Det er informert i søknad om at dette skal utførast i same periode som ombygging av bustad. Det er informert om at det vil bli lagt fram analyseresultat av vatn frå nytt borehol saman med ferdigmelding for ferdigattest.

Eigedom skal nytte privat avlaupsanlegg.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 25.11.2020. Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg for 5 personar.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Det ligg føre løyve til endra/utvida bruk av avkøyrsløve frå vegavdeling i Lindås kommune datert 29.04.2019. Administrasjonen legg til grunn at vilkår i avkøyringsløyvet er følgt opp og viser til vedtak datert 29.04.2019.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i

- §12 for planløsning og bygningsdelar i byggverk. Skildring:
Det er bratt tomt og kostbart å leggje til rette for trinnfri tilkomst. Det søkjast om unntak frå krav til universell tilkomst til bygget.
- §13 for inneklima og helse. Skildring:
Det søkjast unntak frå krav til radontiltak, sjå §13-5. God ventilasjon i kjellar og balansert ventilasjon på hovudplan vil halde radonnivå lågt nok.
- §14 for energieffektivitet. Skildring:
 - **§14-1 Generelle krav, tiltaket tilfredsstiller ikkje alle generelle krav og det søkjast unntak.**
 - **§14-2 Energieffektivitet, tiltaket tilfredsstiller ikkje alle krav til energieffektivitet, bl.a. netto energibehov, det søkjast unntak**
 - **§14-3 Minimumskrav til energieffektivitet. Tiltaket tilfredsstiller minstekrav til energieffektivitet unnateke lekkasjetal lik eller mindre enn 1,5 luftvekslingar per time. Sjå under informasjon om 1) kor stort avviket er og 2) meirkostnad for å følgja opp krav til energieffektivitet. Det søkjast unntak.**
 - **§14-4 Krav til løysing for energiforsyning. Tiltaket tilfredsstiller krav til energiforsyning etter TEK 17.**
 - **§14-5 Ikkje relevant**

1 Opplysningar om kor stort avviket i energieffektivitet er frå dei enkelte krav.

Konstruksjon	Minstekrav til u-verdi	Preakseptert krav til U-verdi	Berekna oppnådd u-verdi	Sirka avvik i %	
Golv mot det fri	0,18	0,10	0,18	-80%	
Ytterveggar	0,22	0,18	0,16	+10%	
Yttertak	0,18	0,13	0,17	-30%	
Vinduer / dører	1,20	0,80	0,80	0	
Berekna snitt avvik				33%	

2 Berekna meirkostnad ved å tilfredsstilla forskriftskrav fullt ut.

Det er ikkje gjort berekning av totalt energibehov kwh/m2 oppvarma BRA per år. Kravet er 100+1600 kwh/m2 som for dette tiltaket på 70,5 m2 BRA gir effektbehov på 8650 kwh per år. Det vert antatt at 3/5 av energibruken går til oppvarming. I dette tiltaket vert det 5 190 kwh per år. Sett me ein pris på kr 1,00 per kwh vert det ein årleg kostand på kr 5 190,- i oppvarming. Ved eit avvik på 33 % representerer det ved ei forenkla berekning kr 1 730,- per år. Eit beløp på kr 1730,- per år vil dekkja ei investering på kr 20- 30-tusen.

Med utgangspunkt i Holte sine einingsprisar for oppgradering av bygningsdelar er dette kostnaden for å oppgradera golv, ytterveggar og takkonstruksjon inkl. mva:

70 m2 golv	98 mm isolert påforing og ny overflate a	kr 1 060,-	kr 74 200,-
110 m2 yttervegg	55 mm isolert påforing og ny overflate a «	1 500,-	« 165 000,-
90 m2 yttertak	98 mm isolert påforing	a « 2 160,-	« 194 400,-
Sum kostnad oppgradering til forskriftskrav			<u>kr 433 600,-</u>

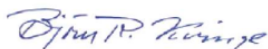
Konklusjonen er at om ein ser på alle tre konstruksjonar i ytterskallet samla eller ser på kvar einskild vil ei oppgradering representera ein uforholdsmessig kostand i forhold til det ein kan oppnå i redusert energibehov/energikostnad.

Det er her også eit moment at ein konsekvens der både ein reduksjon i netto golvareal og netto takhøgde ikkje er hensiktsmessig i forhold til planlagt framtidig bruk av bygget.

Auka marknadsverdi ved oppgradering er vurdert som marginal. Kostnader ved oppgradering er vurdert som urimeleg i forhold til auke i marknadsverdi.

Å vurdere kostnad opp mot nybygg ser me ikkje som relevant og det er heller ikkje eit krav i forskrifter.

Me vonar dette er dei opplysningane som mangla for å gjera eit positivt vedtak i saka.



Bjørn Rune Kvinge

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 til side. 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 dispensasjonen kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket omfattar allereie bygd eigedom som no vert endra frå fritidsbustad til heilårsbustad. Det er ikkje opna for etablering av nye bustadeiningar på Erstad jf. føresegn 3.4.3 for LNF spreidd busetnad. Oppretting av nye eigedomar vil normalt føre til blant anna auka trafikk, og kan medføre problem for landbrukseigedomar i området. I denne saka ligg fritidsbustaden i eit utbygd område som i hovudsak er bygd ut med bustadar. Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad vil ikkje føre til ei vesentleg endring av tilhøva knytt til landbruk i området.

Tiltak vil kunne føre til noko auka trafikk til eigedomen. Trafikktryggleiksomsyn er tatt vare på gjennom løyve til utvida/endra bruk av avkøyrse.

Administrasjonen vurderer at bruksendring ikkje vil gje vesentlege ulemper i høve til omgjevnadane eller arealbruken sett i lys av dagens bruk av eigedomen. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om 0 bueiningar på Erstad under føresegn 3.4.3 for LNF spreidd busetnad er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK.

Det går fram av pbl.§31-2 fjerde ledd at kommunen «kan» gje løyve til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterande byggverk, òg i tilfelle der det ikkje er mogeleg å tilpasse byggverk til tekniske krav utan «uforholdsmessige kostnader», dersom bruksendringa er «forsvarlig» og «nødvendig» for å sikre omsynsmessig bruk.

Heimelen syner her til at kommunen skal vurdere det konkrete tiltak med utgangspunkt i oppstilte vilkår. Kostnadsaspekt, samt om bruken er forsvarleg og nødvendig, dannar utgangspunkt for vurdering av fråvik frå teknisk forskrift.

Vurdering av fritak frå universell tilkomst

Det er søkt om fritak frå TEK17 §12-1 for planløsning og bygningsdelar i byggverk. Problematikken er knytt til å etablere trinnfri tilkomst til eigedom, og det er søkt fritak frå krav om universell tilkomst.

Kommunen er samd i ansvarleg søkjar si vurdering. Etablering av trinnfri tilkomst vil krevje større tiltak utandørs, ettersom inngang til eigedom ligg i andre etasje. Rom i kjellarplan er tilleggsareal i form av krypkjellar og bod.

I det tilfelle at det ved framtidig bruk av byggverk er naudsynt med trinnfri tilkomst til eigedom, vil det vere mogeleg å utføre tiltak for å innfri dette kravet. Kommunen gjev fritak frå krav om trinnfri tilkomst i TEK17, jf. pbl.§31-2 fjerde ledd.

Vurdering av fritak frå radonkrav

Det er vidare søkt fritak frå krav til radontiltak, som følgjer av TEK17 §13-5. Kommunen legg til grunn at det ikkje er aktuelt med fritak frå krav til radontiltak der årsmiddelverdi er i strid med krav for rom til varig opphald. Ansvarleg søkjar legg i søknad til grunn at god ventilasjon, tetting av etasjeskiljet mellom kjellar og hovudplan og balansert ventilasjon i hovudplan vil halde radonnivået lågt nok.

Det er uklårt for kommunen om det her er søkt fritak frå krav eller om krav til radonnivå er oppfylt, ettersom det er lagt til grunn at ein vil halde radonnivået lågt nok.

Kommunen si vurdering er at det ikkje er forsvarleg å gje fritak frå krav til radonnivå i rom for varig opphald jf. pbl.§31-2 fjerde ledd og TEK17 §13-5. Tiltakshavar og ansvarleg søkjar må vurdere om skildra tiltak er tilstrekkeleg for å oppfylle krav i TEK17. Syner til TEK17 §13-5 tredje ledd for preaksepterte ytingar.

Vurdering av fritak frå energieffektivitet

Vedlagt dokumentasjon syner at det er gjort visse tiltak for å oppfylle krav til energieffektivitet i kapittel 14, utan at krav er oppnådd fullt ut. Vedlagt dokumentasjon syner jamvel at bygg ligg mellom minstekrav og preakseptert yting på alle krav. Det er vidare vist til kostnadar ved å oppfylle byggteknisk forskrift fullt ut på byggverk.

Kommunen vurderer at skildra tiltak er forsvarlege og at det er grunnlag for fritak frå krav til energieffektivitet, jf. pbl.§31-2 fjerde ledd. Det vert gjeve fritak frå krav til energieffektivitet, under føresetnad at skildra tiltak blir utført.

Plassering

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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 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 byggteknisk 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 miljøsanering 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre 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 tilgjengeleg 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.: 21/4387

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan - Alver sitt kart - Før ombygging.pdf

Mottakarar:

Andreas Scholl	Radøyvegen	5938	SÆBØVÅGEN
	430		
Byggmester Bjørn Rune Kvinge	Kvingebakkeve	5981	MASFJORDNES

Mottakarar:

AS

gen 97