



Reknes Byggjevarer LI  
Masfjordvegen 187  
5986 HOSTELAND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/31 - 22/26250

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

Dato:  
07.04.2022

Løyve til oppføring av tilbygg på eksisterende fritidsbolig og dispensasjon - gbnr 15/11 Rød

**Administrativt vedtak:**                      **Saknr: 386/22**  
**Tiltakshavar:**                      Karstein Rød  
**Ansvarleg søker:**                      Reknes Byggjevarer LI  
**Søknadstype:**                      Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### **VEDTAK**

**Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF spreidd fritidsbustad jf. føresegn 3.4.4 i kommunedelplan for Lindås for oppføring av tilbygg. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.**

**Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.11.2021 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.**

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

- 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

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

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av to tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 32,2 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 52 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 19,46 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid som er naudsynt for gjennomføring av omsøkt tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF spreidd fritidsbustad i føresegn 3.4.4 i kommunedelplan for Lindås. Det opnast her for mindre tiltak etter pbl.§20-4 i samsvar med arealføremål. Det er her tale om to tilbygg, og dermed ikkje tale om eit «mindre tiltak» jf. SAK10 §3-1 bokstav a).

Dispensasjonssøknad viser vidare til føresegn 3.4.4 bokstav c), ettersom tiltak er i strid med krav til utnytting for eigedom.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.01.2022 og supplert 13.01.2022, 25.01.2022 samt 30.03.2022.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 12.01.2022:

1. Vedlagt situasjonskart er ikkje målsett med tiltaket sine ytre mål. Ber om at søknad supplerast med nytt situasjonskart der desse måla går fram.
2. Søknad må supplerast med teikningar som syner kotehøgde for tiltak, og plassering i høve til eksisterande terreng.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 13.01.2022. Saka er etter dette supplert med planteikningar og oppdaterte gjennomføringsplanar. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 05.05.2022.

### **Planstatus**

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

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA og maksimalt 150 m<sup>2</sup> BRA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 3.4.4 i kommunedelplan for Lindås for etablering av to tilbygg, samt maksimal grad av utnytting for eigedom.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

### **Redegjørelse for dispensasjon:**

Siden bygget i utgangspunktet er bygget som skolehus i 1886, er funksjonaliteten dårlig etter dagens krav og standard.

Området ligger som LNF for spredt bustadbygging i kommuneplanen sin arealdel for 2019- 2031, og bygget ligger registrert som fritidsbolig. Det søkes derfor om dispensasjon i forhold til arealforeålet.

Tiltakshaver ønsker å få bedret romløsningen ved å få på plass flere soverom, etablere nytt bad som tilfredsstillir dagens krav til universell utforming og ellers generelt øke TEK på tilbygget. Hele taket må ordnes og samtidig isoleres.

Det er vanskelig å få til alternativ romdeling i «skolehuset», derfor vil påbygg med kjøkken, bad og soverom gjøre bygget funksjonelt og gi betydelig forbedring i isolasjon og energibruk.

For å kunne oppnå universell utforming på tilbygget, vil totalt BRA bli 157,7 m2 og det søkes derfor om dispensasjon i forhold til utnyttelsesgrad på 150 m2 BRA.

Tilbygget er tilpasset eksisterende bygningsmasse i forhold til arkitektur og estetikk, dette for å bevare det eksisterende koselige tun-preget som eksisterende bygningsmasse har.

Det gjøres ingen endringer i forhold til vei, vann og avløp.

### **Fordelene ved å gi dispensasjon:**

Fordelene ved å gi dispensasjon begrunner vi med følgende punkt:

- Bygget vil få bedre isolasjon, og vil dermed bli mer energieffektivt.
- Tilbygget er tilpasset dagens bygningsmasse, slik at estetikk og arkitektur er godt ivaretatt.
- Dette er ikke snakk om ett nytt bygg, men utbedringer av eksisterende bygningsmasse.

### **Ulempene ved å gi dispensasjon:**

- Ved å gi dispensasjon fra utnyttelsesgrad så kan dette skape presedens for andre saker. I denne saken anser vi faren for presedens som liten -da overskridelsen ikke er på mer enn 7,7 m2.

### **Konklusjon:**

Ved å gi dispensasjon i denne saken, ivaretar vi gammel historie, samt at vi oppgraderer bygget for å møte dagens krav i forhold til funksjonalitet og energieffektivitet.

Ansvarlig søker finner at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken, og vi mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå NVE den 04.02.2022:

Vi viser til brev datert 17.01.2022.

NVE har ingen merknader i saka.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune si kulturavdeling den 28.01.2022:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om to tilbygg på eksisterande fritidsbustad på gbnr 15/11 Rød. Det aktuelle bygget er den gamle skulen på Rød, som skal vera bygd i 1886 og var i bruk som skule fram til 1963. Bygget har per i dag ikkje noko vern etter plan- og bygningslova, og er heller ikkje omfatta av meldeplikta i kulturminnelova § 25.

Etter at Lov om almueskolene på landet kom i 1860 (også kalla fastskulelova) vart det sett opp skulebygg i mange bygder rundt om i kommunane. Mange av desse skulane er i dag rivne eller sterkt ombygd. Gamle Rød skule er ein av dei skulane som er godt bevart og det ser ut til at det berre er gjort mindre fasadeendringar sidan bygget var i bruk som skule.

Dei planlagde tiltaka med tilbygg på to sider og fasadeendringar i form av nokre større vindauge vil endra bygget sitt uttrykk, og dei typiske trekka for eit eldre skulebygg vil i stor grad forsvinna. Ut frå kulturvernomsyn vil me difor rå i frå at det vert gjeve løyve til tiltaket som omsøkt. Eit eventuelt tilbygg bør underordna seg det eksisterande bygget og plasserast på baksida av bygget. For å ivareta kulturminneverdien bør ein om mogleg bevare eksisterande vindauge, eller sekundært erstatta dei med vindauge av same type og storleik.

Med helsing  
Alver kommune, Kultur

Tiltak vart òg sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje kome inn uttale frå desse. Det er lagt til grunn at det ikkje ligg føre merknadar mot tiltak frå desse mottakarane.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.11.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,861 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 43,288 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 30.11.2021 gjeve dispensasjon til plassering 43 meter frå offentleg veg.

Det er søkt om topp ringmur lik eksisterande bygningsmasse. Mønehøgde er opplyst til 6,230 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal nytte eksisterande privat vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak/vedtak datert 16.03.2020. Utsleppsløyve gjeld 5 pe, med krav om minireinseanlegg m.m.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Tiltak medfører ingen endring knytt til tilkomst, avkøyrsløse og parkering.

### **Terreghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløse.

### **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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

**Tilbygget er tilpasset eksisterende bygningsmasse i forhold til arkitektur og estetikk, dette for å bevare det eksisterende koselige tun-preget som eksisterende bygningsmasse har.**

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar viser til at tiltak ligg i faresone for skred med tryggleiksklasse S2. Det er lagt ved fagkyndig skredrapport.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal projekterast og førast opp i samsvar med byggeteknisk forskrift (TEK).

## **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.

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 dispensasjonen kan medføre.

Det er søkt dispensasjon frå føresegn 3.4.4. Denne er aktuell både for bokstav c) knytt til grad av utnytting, samt for kva tiltak som er opnar for på generell basis i LNF spreidd fritidsbustad jf. bokstav b).

### **Føresegn 3.4.4 bokstav b)**

Det er etter kommuneplan for Lindås føresegn 3.4.4 bokstav b) jf. føresegn 2.2.1 opna for «mindre tiltak» etter pbl.§20-4. Det går fram av SAK10 §3-1 bokstav a) at eitt enkelt tilbygg inntil 50 m<sup>2</sup> er definert som mindre tiltak. Det er her tale om to tilbygg. Dette

inneber at tiltak ikkje er omfatta av «mindre tiltak» i pbl.§20-4.

Det leggjast i vurderinga her avgjerande vekt på at dei to tiltaka samla utgjer om lag 39,5 m<sup>2</sup> BRA. Dette er i tråd med storleik for tiltak som kan utførast i LNF spreidd fritidsbusetnad der det ligg føre eksisterande busetnad, jf. føresegn 3.4.4 b) jf. føresegn 2.2.1 i kommunedelplan.

### **Føresegn 3.4.4 bokstav c)**

Det følgjer av føresegn 3.4.4 bokstav c) at samla BRA for fritidsbustad ikkje skal overstige 150 m<sup>2</sup>.

Omsynet bak grad av utnytting er blant anna å styre utbygging for å sikre at det er tilrettelagt for tilhøve som luft, lys og rom i utbygging. Det er i kommunedelplanen tatt konkret stilling til storleik for fritidsbustad. I vurdering av om dette omsynet blir vesentleg sett til side vil det vere relevant å vurdere føresegn ut frå den konkrete eigedom, og tilhøva rundt denne.

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av tilbygg som medfører samla BRA på 157 m<sup>2</sup> for fritidsbustad. Dette er vurdert som eit mindre fråvik på om lag 5% frå kravet som følgjer av kommunedelplan.

Administrasjonen legg vidare vekt på at tiltak er i samsvar med regulert grad av utnytting (BYA). Det er opplyst at grad av utnytting etter tiltak er 19,46%, medan kommunedelplan opnar for 25% utbygging. Dette tilseier at generelle omsyn bak utnytting for eigedom vil vere ivaretatt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit mindre fråvik frå kommunedelplan.

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

### **Vurdering av uttale frå kulturavdeling**

Det går fram av pbl.§31-1 at ved endring av eksisterande byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen sjå til at historisk, arkitektonisk eller annan kulturell verdi som knyt seg til byggverket sitt ytre, så vidt mogeleg blir tatt vare på.

Det er i uttale presisert at uttrykket til bygg i stor grad vil forsvinne. Vidare er det presisert at eit eventuelt tilbygg bør underordne seg det eksisterande bygget og plasserast på baksida av bygget.

Byggesak er samd i vurdering av at tilbygg bør underordne seg eksisterande byggverk. Det er jamvel vurdert at tilbygg er underordna eksisterande byggverk i den grad at det framleis er tydeleg kva som er opphavleg bygningskropp. Det er følgjeleg vurdert at det ikkje er grunnlag for å avslå søknad på visuelle kvalitetar jf. pbl.§29-2 grunna utforming av tilbygg.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 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 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.

### **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.: 22/31**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*



**Mottakarar:**

Karstein Rød

Reknes Byggjevarer LI

Blindheimsvege 5131  
n 73

Masfjordvegen 5986  
187

NYBORG

HOSTELAND