



Ole Danbolt Hagesæther
Kvassnesvegen 49g
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/5633 - 23/58266

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

Dato:
12.07.2023

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 204/5 Sandvik

Administrativt vedtak: Saknr: 760/23
Tiltakshavar: Ole Danbolt Hagesæther
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål bustader for oppføring av tilbygg til fritidsbustad. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til løyve for oppføring av tilbygg på eigedom gbnr 204/5. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.05.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 24 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11, 36 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål bustader i KPA for Lindås.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 11.07.2023

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.07.2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

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

Utgangspunktet etter KPA for Lindås kommune følger av føresegn 2.2. Denne fastsett plankrav i område sett av til bygg og anlegg, før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1 vert tillate. Det kan gis unntak frå plankravet etter føresegn 2.2.1 dersom vilkår for unntak er oppfylt.

2.2.1. UNNTAK FRÅ KRAV OM REGULERINGSPLAN

For eksisterande bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur kan det tillatast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra under er oppfylt.

Ved fortetting i område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan, kan det gjevast unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når vilkåra under er oppfylt. Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld for inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar) for kvart område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Føresegna opnar for at tomte kan delast etter at tiltaka er ført opp, utan plankrav, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta. For desse tilfella vil plankravet gjelda.

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningsliner.
2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm..) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.
3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, **avkøyrslø** og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.

Unntak frå krav om reguleringsplan for etablering av nye einingar gjeld ikkje for dei områda som er lista opp i føresegn 2.2.2 og 2.2.3.

Ved søknad om tiltak for etablering av nye einingar skal det utarbeidast ein samla utomhusplan, jf. retningsline for punkt 2.9.1.

Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådeling av tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl. § 20-1 bokstav m utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og/eller vanskeleg gjer gjennomføring av plan, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.

Andre unntak kan gå fram av det einskilde føremålet.

Kommunen vurderer at tiltaket oppfyller vilkår for unntak frå plankrav etter KPA føresegn 2.2.1.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltaket her vil ikkje medføra endring i bruk for eigedomen, men bruken som allereie er vil få bedre vilkår med litt større soverom, betre planløyning og lysinnslepp etter dagens krav. Det vil også gje rømingmoglegheit frå soveromma som stettar dagens krav når ein skiftar ut eksisterande vindaug med nye og større.

Så lang vi kan sjå vil ein dispensasjon ikkje undergrave hensynet som ligg bak formålet, tiltaket medfører mindre terrenginngrep og belastning for naturen, bruk og trafikk vert mindre og plasseringa gjer at eigedommen ligg «for seg sjølv» saman med ein anna fritidsbustad.

Tiltaket vil sikra framtidig bruk og ivaretaking av eigedomen samstundes som det bedrar energibruken, bumiljø og sikkerheit i bygningen.

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.05.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,4 meter. Eigar av gnr. 204 bnr. 2 har i dokument datert 16.06.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 42 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 22.05.2023 gjeve dispensasjon til plassering 42 meter frå offentleg veg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk 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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

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.

Dispensasjon frå arealføremål.

Hensikten med arealføremål i KPA er å fastsetta kva områder som skal nyttast til ulike føremål, som for eksempel bustadområde. Arealføremål er meint å regulera og styra utviklinga i kommunen, sikra ein berekraftig arealbruk og leggja til rette for samfunnsmessige behov som bustader, arbeidsplassar, infrastruktur og rekreasjonsområde.

I dette tilfellet står hytta allereie plassert på eigedommen, og tiltaket det søkast om er eit tilbygg til denne. Kommunen vurderer at ein mindre utviding av hytta ikkje gjer at arealføremålet vært vesentleg tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket er lite i omfang og ikkje medføre ulemper for naboar eller har annan negativ påverknad på området eller kring liggande eigedommar. Kommunen ser det og som ein fordel at eksisterande hytter kan oppgraderast til å fungera godt etter dagens standard.

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

Pbl. § 29-4 annet ledd, byggegrense.

Vurdering av omsynet bak pbl. § 29-4 annet ledd er primært å ivareta naboegedommen sine interesser og sikre tilstrekkeleg lys, luft og lysforhold både for naboar og egen eigedom. Avstandskravet sikrar at byggverk ikkje vært sett så nære

grensa at naboeigedommen ikkje mistar mykje sol eller utsyn, og bidreg til å oppretthalda naboar sitt privatliv.

Vidare kan avstandsrevet bidra til å hindra brannspreiing mellom byggverk og sikra tilstrekkeleg avstand for evakuering og brannsløkking.

Kommunen kan i medhald av pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a) gje løyve til at eit byggverk plasserast nærmare nabogrensa i sakar kor det føreligg samtykke frå nabo. I denne saka føreligg skriftleg samtykke frå nabo. Tiltaket er plassert i eit område med god avstand til andre bygningar. Kommunen kan ikkje sjå at omsyna bak § 29-4 vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket, og finn at omsøkte plassering kan godkjennast med heimel i § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift (TEK) og legg søkjar si vurdering til grunn.

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Alle eigedomar skal ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar skal 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 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, 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 høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 23/5633

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 tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - dispensasjon fra arealplan - tilbygg fritidsbolig - gbnr 204/5 Sandvik
Søknad om dispensasjon frå arealformålet
Situasjonsplan
Tegning eksisterende fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan - Plan og Snitt
Bilde eksisterende fasade
Bilde eksisterende snitt
Kopi av brev - Dispensasjon frå byggegrense - oppføring tilbygg - fv. 5452 Sandvikavegen - gbnr 204/5 - Alver kommune

Mottakarar:

Ole Danbolt Hagesæther

Kvassnesvegen 5914
49g

ISDALSTØ