



Kinico AS
Vilhelm Bjerknes' vei 58A
5081 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6485 - 22/4952

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
23.01.2022

Rammeløyve til bruksendring frå fritidsbustad til bustad, oppføring av anneks og carport - gbnr 1/61 Flatøy

Administrativt vedtak: Saknr: 065/22
Tiltakshavar: Ali Mekki
Ansvarleg søkjar: Kinico AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for bruksendring frå fritidsbustad til bustad og oppføring av påbygg, tilbygg, carport og anneks på gbnr 1/61 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev. A datert 15.06.2021 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 er tilknytt kommunalt vassverk slik godkjend i sak 2002/2260.
4. Det er gitt utsleppsløyve for bustaden i vedtak datert 29.07.2002 og for annekset i vedtak datert 08.04.2021.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert [dato]/ godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert [dato].

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket må følgjande liggja føre:

1. Oppdatert situasjonsplan som viser parkeringsplass fat det er mogleg å snu på eigen grunn.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja 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 har heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

Med heimel i plan- og bygningslova § 31-2 vert det gjeve fråvik frå tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 12-7, § 12-14 1. ledd d) og h), §13-2 og § 14.3 1. ledd a), slik det er søkt om.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til einebustad og oppføring av tilbygg og påbygg til denne, carport og tilbygg til, og bruksendring av eksisterande leikestove til anneks på eigedomen gbnr 1 /61 på Flatøy.

Det går fram av situasjonsplanen at tiltaket er plassert på eigedomane gbnr 1 /61 og 1 /74. Eigedomane er no samanføyde og tiltaket ligg i sin heilskap på eigedomen gbnr 1 /61 .

Eksisterande fritidsbustad har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera 135,5 m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vera 127,0 m². Etter oppføring av nytt tilbygg og påbygg vil ny bustad ha eit bruksareal opplyst til å vera 238,8 m² og eit bygd areal opplyst til å vera 175,8 m². Ny carport får eit bruksareal areal opplyst til å vera 18,4 m² og bygd areal opplyst til 21 m².

I tillegg skal eksisterande leikestove bruksendrast til anneks. Det er ikkje dokumentert at bygget er godkjend etablert tidlegare og tiltaket inngår derfor i søknaden som nytt bygg. Annekset får eit bruksareal opplyst til 16,6 m² må og bygd areal opplyst til 19,3 m², og inneheld eitt rom soverom og toalettrom.

Utnyttingsgrad er opplyst til 17,7% BRA

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 12.07.2021 og supplerande dokumentasjon sist journalført mottatt 28.10.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatøy sør-aust, planid 1256-19971015, er avsett til byggeområde for bustadar, B8.

Det går fram av føresegn 4.7 i kommunedelplanen for Meland, planid 1256-20190001, at reguleringsplanen er vidareført, men med supplerings/ending som bestemt i føresegn 4.7.1 og 4.7.2.

Tiltaket ligg utanfor byggegrensa mot sjø slik ho går fram av kommunedelplanen.

Eigedomen ligg innanfor omsynssona H810_6, sone for felles planlegging (områdereguleringsplan), i kommunedelplanen.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BRA.

Utval for areal, plan og miljø har i møte 08.10.2021 gitt dispensasjon frå kravet om områderegulering i kommunedelplanen for Meland si føresegn 1.2. Søknaden om dispensasjon frå kommunedelplanen sitt krav om at bilar skal kunne snu på eigen grunn vart avslått. Det vart vidare gitt dispensasjon frå § 3 i reguleringsplanen for Flatøy sør/aust for oppføring av bustad med 3 etasjar.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan rev. A datert 15.06.2021.

Det går fram av situasjonsplanen at tiltaket er plassert på eigedomane gbnr 1 /61 og 1 /74. Eigedomane er no samanføydd og tiltaket ligg i sin heilskap på eigedomen gbnr 1 /61 .

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Bustaden si mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng er oppgitt til 8,86 meter, og gesimshøgda til 6,25 meter. Planeringshøgda er uendra.

Annekset har ei gesimshøgda på 2,63 meter og ei mønehøgda på 3,6 meter. Planeringshøgda er uendra.

Overkant golv carport er opplyst til kote + 16,0. Gesimshøgda er oppgitt til 2,4 meter og mønehøgda til 3,84 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Eigedomen er tilknytt offentleg vassverk, jf. sak 2002/2260. Det er søkt om og gjeve utsluppsløyve i vedtak datert 29.07.2002. Avløpet frå eigedomen vert reinsa i slamavskiljar før det vert ført vidare i felles privat leidning som går til sjø. Det er gitt utsluppsløyve for anneks i vedtak datert 08.04.2021 i sak 21/2565.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Avkøyrsla til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser at parkering skal skje i carport og på terreng. Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtেকnisk forskrift (TEK).

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

- § 12-7: Takhøgd i sokkeletasje
- § 12-14 1. ledd d) og h) Trapp ned til sokkeletasje
- § 13-2 Ventilasjon i sokkeletasje
- § 14-3 1. ledd a) Vindauge

Ansvarleg sækjar skriv:

Vinduer

Tiltakshaverne ønsker å ta vare på eksisterende vinduer i dagens fritidsbolig. Vinduene ble skiftet i 2012 og 2013. De har antagelig en U-verdi på $1,4W/(m^2K)$. De nye vinduene, som vil utgjøre den største delen av vindusflatene, vil ha en U-verdi på $0,87W/(m^2K)$. Begrunnelsen er både det økonomiske kostnadene for å skifte de relativt nye vinduene, og det miljømessige aspektene ved å skifte til noe som bare er marginalt bedre og kaste de andre. Derfor søker vi om avvik fra tek17 § 14-3 1. ledd a).

Takhøyde i sokkeletasje

Eksisterende sokkeletasje har en takhøyde på 236 cm og er derfor 4 cm lavere enn minste romhøyde ifølge tek 17 § 12-7. Å rive taket og bygge høyere tak/terrasse ville føre til meget store økonomiske og miljømessige kostnader. Det kan også argumenteres at forskriften om minste takhøyde ønsker å sikre en fri og luftig følelse for bedre livskvalitet. Sokkeletasjen brukes som soverom, kontor og tv-stue og er bare 3,6 m dyp fra fasaden hvilket sammen med den sørvendte utsikten over sjøen gir en lys, åpen og god følelse.

Ventilasjon i sokkeletasje

Eksisterende sokkeletasje har lufteventiler i rom og avtrekksvifte på badet som sikrer god luftgjennomstrømning. Å installere balansert ventilasjon i sokkeletasjen ville medføre omfattende hulltaking og bokser overalt i det allerede lave taket. Derfor søker vi om avvik fra tek17 § 13-2 i sokkeletasjen.

Trapp ned til sokkeletasje

Eksisterende trapp ned til sokkeletasje er noe bratt (inntrinn 0,2m) og noe smal (0,77 m). For å klare trappeformelen og 0,8m trenger ikke bare trappen skiftes men hullet i bjelkelaget bli både lenger og bredere. Dette ville medføre at yttervegg eller den gamle kjellerveggen av granitt måtte flyttes, hvilket ville bli kostbart. Siden rømning kan skje ut fra alle plan søker vi om avvik fra tek 17 § 12-14 1.ledd d) og h).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

Det går fram av plan- og bygningslova § 31-2, at tiltak på eksisterande byggverk skal prosjekterast og utførast i samsvar med bestemmelsar gitt i eller i medhald av loven. Kommunen kan likevel gje løyve til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterande byggverk også når det ikkje er mogleg å tilpassa byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringa eller ombygginga er forsvarleg og nødvendig for å sikra hensiktsmessig bruk.

Søknaden gjeld bruksendring frå hytte til bustad. Det føl då av pbl. § 31-2 at heile bygget skal oppfylla dagens krav til byggverk slik dei går fram av TEK 17. Ansvarleg søker skriv at det er vanskeleg å oppnå dagens krav til takhøgde (§ 12-7), ventilasjon (§ 13-2) og trapp til sokkeletasjen (§ 12-14) utan kostnadskrevjande inngrep i bygget, og søker derfor fråvik frå tekniske krav. I tillegg er det søkt om fråvik frå § 14-3 1. ledd a) då ein ønskjer å ta vare på eksisterande vindauger frå 2012/2013.

Vindauge

Nye vindauger må som utgangspunkt oppfylla krav som for nybygg. I dette tilfellet er det søkt om fråvik for å nytta eksisterande vindauger frå 2012 og 2013. Det er opplyst at vindaugo har eit mindre avvik for U-verdi. Søker skriv at tiltaket er kostnadskrevjande, lite miljømessig og det er lite å henta på å skifta ut vindaugo. Kommunen vurderer at tiltak for å oppfylla kravet vil gje uforholdsmessige kostnader i forhold til nytte. Fråviket er vurdert som forsvarleg og nødvendig for å sikra hensiktsmessig bruk.

Takhøgde i sokkeletasje

Krava til takhøgda i sokkeletasje er 236 cm, dvs. 4 cm mindre enn minste takhøgde gitt i § 12-7. Tiltak for å oppfylla kravet til takhøgde er omfattande og vil gje uforholdsmessige kostnader. Fråviket er vurdert som forsvarleg og nødvendig for å sikra hensiktsmessig bruk.

Ventilasjon i sokkeletasje

God luftkvalitet kan ivaretakast med naturleg eller mekanisk ventilasjon. Då det er krav om at vindaugo i soverom og oppholdsrom skal kunne opnast vil kravet til god luftkvalitet kunne ivaretakast med naturleg ventilasjon. Våtrom må ha mekanisk avtrekk.

Å installera balansert ventilasjon for å oppfylla kravet vil i utgangspunktet ikkje vera ein uforholdsmessig kostnad dersom romhøgda er tilstrekkeleg. I dette tilfellet er romhøgda allereie under kravet i § 12-7. Tiltak for å oppfylla kravet vil gje uforholdsmessige kostnader. Fråviket er vurdert som forsvarleg og nødvendig for å sikra hensiktsmessig bruk.

Trapp

Eksisterande trapp held ikkje tekniske krav, jf. TEK 17 § 12-14, med omsyn til breidde og stigning. Oppfylling av relevante krav til bygningsdelar medfører normalt ikkje uforholdsmessige kostnader og skal oppfyllast som for nybygg. I dette tilfellet er det likevel vurdert at trappa si plassering vil medføre uforholdsmessige kostnader for å oppfylla gjeldande tekniske krav. Fråviket er vurdert som forsvarleg og nødvendig for å sikra hensiktsmessig bruk.

Kommune viser til ansvarleg søker sin søknad og finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav slik skildra er oppfylt. Kommunen har lagt vekt på at fråviket i hovudsak gjeld sokkeletasjen og at bygget har ein forsvarleg teknisk stand som i nødvendig grad er hensiktsmessig og tilpassa omsøkt bruk, og at det vil påføre tiltakshavar uforholdsmessige kostnader å gjennomføre tiltak for å oppfylla gjeldande krav som det er søkt om fråvik for.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrechtslege tilhøve

Kommunen legg til grunn at nødvendige privatrechtslege forhold er sikra.

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.
- 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.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtেকnisk 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 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.: 21/6485

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

12_KART Situasjonsplan D-SP1-REV etter nabomerknad.pdf
20_Tegning Ny Fasade E-F3-REV etter nabomerknad
21_Tegning Ny Fasade_E-F1-REV etter nabomerknad
22_Tegning Ny Fasade E-F2-REV etter nabomerknad
23_Tegning Ny Fasade_E-F4
E-EPU
E-ES2
E-EP1
E-P1
E-EUH2
E-S1
E-S2
E-PU
E-UH1
E-UH2
E-P2

Kopi til:

Ali Mekki	Kalfarveien 80	5022	BERGEN
-----------	----------------	------	--------

Mottakarar:

Kinico AS	Vilhelm Bjerknes' vei 58A	5081	BERGEN
-----------	---------------------------	------	--------