



Cecilie Lieske  
Buheim 31  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/2265 - 18/29011

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
27.09.2018

## Løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, oppføring av to tilbygg og terrasse samt fasadeendringar - gbnr 137/545 Alver

### Administrativt vedtak. Saknr: 509/18

**Tiltakshavar:** Cecilie Lieske  
**Ansvarleg søkjar:** Kålås Bygg AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4

### Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt-trinn for tilbygg i nordre del av bustaden, tilbygg over eksisterande terrasse i sør-øst og utanfor tilbygget skal det førast opp terrasse. Det er opplyst at tilbygga vil auke bygd areal (BYA) med 40,7m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) med 33,5m<sup>2</sup> BRA. Eksisterande rubbhall skal rivast og 2 parkeringsplassar vert etablert på arealet. På teikningane er det vist bruksendring av garasje til bod og soverom, samt fasadeendringar. Utnyttingsgrad er opplyst til 24% BYA.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.07.2018.

I søknaden og på innsendte teikningar vert følgjande opplyst:

1. Parkeringsareal i garasje vert endra til bustad, dvs. bod med opplyst BRA 10,8m<sup>2</sup> og soverom med opplyst BRA 11,4m<sup>2</sup> som utgjer tilsaman BRA 22,2m<sup>2</sup>. Bruksendring må foregå innanfor same brukseining og tilleggsdelen skal ligge i direkte tilknytning til hovuddelen. Dette er oppfylt i vår sak. Å bruksendre tilleggsareal (garasje) til hovuddel (soverommet) er eit søknadspliktig tiltak, jf. pbl. §20-4 bokstav b), jf. SAK §3-1 bokstav c).  
Å endre garasje til bod endrar ikkje bruken av arealet som tilleggsareal og er ikkje søknadspliktig. Dette under føresetnad av at ein ikkje går inn og endrar bærande konstruksjonar.
2. Tilbygget over garasje i form av hovuddel er eit søknadspliktig tilbygg/påbygg, jf. pbl. §20-4 bokstav a) og SAK § 3-1 bokstav a). Det er ikkje søknadspliktig å endre soverom i 2. etasje til kjøkken då både soverom og kjøkken er hovuddel. Dette under føresetnad av at ein ikkje går inn og endrar bærande konstruksjonar.



3. Tilbygg i form av vaskerom og som hovuddel med opplyst BRA 7,3m er eit søknadspliktig tiltak, jf. pbl. §20-4 bokstav a) og SAK § 3-1 bokstav a).
4. Terrasse i forlenginga av tilbygg med opplyst BYA 27,5m<sup>2</sup> er søknadspliktig tiltak, jf. pbl. §20-4 bokstav a) og SAK § 3-1 bokstav a)
5. Fasadeendringar ved å ta bort vindaug og få nye vindaug på alle fire fasadar endrar bustaden sitt visuelle inntrykk. Dette er ein endring som endrar heile bustaden si opprinnelege fasade og fasadeendringane er søknadspliktige, jf. pbl. §20-4 bokstav e).

Vi kan ikkje sjå i våre arkiv at eksisterande rubbhall er omsøkt. Rubbhallen er plassert på kommunal vannledning som krev dispensasjon frå avstandskravet på 4 meter til offentleg leidningsnett. Vi imøteser at tiltakshavar ønskjer å rive denne og det vert sett vilkår i vedtaket at eksisterande rubbhall vert riven.

### **Sakshandsamingsfrist**

Det vart gjeve veiledning frå Byggesaksvakten, i e-post datert 03.10.17, til tiltakshavar. Det vart her stadfesta at det må søkjast dispensasjon frå det generelle kravet om utbygging etter reguleringsplan, jf. kommunedelplan (KDP) Knarvik-Alversund pkt. 2.3. Saka vart på dette grunnlag først registrert som ein 12 vekers sak. Etter ny gjennomgang av saka, har vi endra oppfatning. Reguleringsplan Buheim manglar talfesta grad av utnytting, men for denne planen som manglar talfesta grad av utnytting kan vi ikkje sjå til KDP for Knarvik-Alversund og krevje dispensasjon frå det generelle kravet om utbygging etter reguleringsplan, jf. (KDP) Knarvik-Alversund pkt. 2.3. Søknaden er ein 3-vekers sak slik den er omsøkt. Vi beklagar lang sakshandsamingstid.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.07.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato, 17.08.2018.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Buheim er definert som bustadforemål. Reguleringsplan Buheim manglar talfesta grad av utnytting. Vi kan vi ikkje sjå til KDP for Knarvik-Alversund, sjå avsnitt under sakshandsamingsfrist.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonskart, datert 01.06.2018.

Situasjonskartet er ikkje målsatt. Vi legg til grunn at minsteavstand til nabogrense er innafor 4 meters grense mot nabo slik tiltaka er illustrert på situasjonskartet. Situasjonskartet viser ikkje byggjegransa, men vegen på situasjonskartet er lik slik det en er vist på reguleringskartet. Det leggas til grunn at tiltaka er plassert innanfor byggegrense i plan. Tilbygg, som er plassert i forlenging av bustad, får same mønehøgde som resten av bustaden. Tilbygg med vaskerom kler igjen eksisterande åpent areal som på noverande tidspunkt kun har tak.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø. 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 skjønns 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**

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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 §17-2.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i 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 Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve i eitt trinn for**

- a. Bruksendring av tilleggsareal (garasje) til hovuddel (soverommet), jf. pbl. §20-4 bokstav b), jf. SAK §3-1 bokstav c,
- b. Oppføring av tilbygg med bygd areal (BYA) 40,7m<sup>2</sup> og med bruksareal (BRA) 33,5m<sup>2</sup> BRA; tilbygget over garasje i form av hovuddel, jf. pbl. §20-4 bokstav a) og SAK § 3-1 bokstav a), tilbygg i form av vaskerom og som hovuddel, jf. pbl. §20-4 bokstav a) og SAK § 3-1 bokstav a).
- c. Oppføring av terrasse i forlenginga av tilbygg med opplyst BYA 27,5m<sup>2</sup>, jf. pbl. §20-4 bokstav a) og SAK § 3-1 bokstav a).

**d. Endring av fasade, jf. pbl. §20-4 bokstav e)**

Løyve til tiltaka vert gjev på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.06.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Eksisterande rubbhall vert riven.

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.
2. Det skal sendast inn fotodokumentasjon på at eksisterande rubbhall er riven.

**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 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/2265**

**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.*

**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.*

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Cecilie Lieske  
Kålås Bygg AS

Buheim 31            5911  
Torvhusmyrane 2    5913

ALVERSUND  
EIKANGERVÅG

**Mottakarar:**

Cecilie Lieske  
Kålås Bygg AS

Buheim 31            5911  
Torvhusmyrane 2    5913

ALVERSUND  
EIKANGERVÅG