



En Til En Arkitekter AS  
Øvre Korskirkesmauet 2B  
5018 BERGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/6528 - 20/16387

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
26.03.2020

Løyve til riving av hytte, oppføring av ny hytte, anneks og basseng  
- gbnr 342/24 Eikeland

**Administrativt vedtak. Saknr: 355/20**

**Tiltakshavar:** Aivon Sidney Baretto  
**Ansvarleg søkjar:** En Til En Arkitekter AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

**VEDTAK:**

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for riving av hytte og anneks og til oppføring av hytte, anneks og basseng på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.01.20 motteke 06.03.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 24.03.20 i sak 20/6382, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan motteke 04.03.20.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 2001000016 av 04.01.2001 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan i sak 20/6382, datert 16.12.19, motteke 4.03.20. Dimensjon på slamavskiljar skal vere 4 m<sup>3</sup>. Eigedommen skal inn i kommunal tømmeordning av slamavskiljar.
4. Vatn i basseng skal tømmast til sjøen. Då er det ikkje krav til deklorering av vatnet før tømming.
5. Det skal installerast vassmålar på eigedommen før tiltaket kan takast i bruk.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vassanlegg.

2. Dokumentasjon for installert vassmålar.
3. Dokumentasjon for montert slamavskiljar på 4 m<sup>3</sup> med plassering av anlegget med leidningar.
4. Faktisk plassering av tiltaka må vere målt inn, og SOSI-kordinatar sendt kommunen.»

### Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av hytte med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 58 m<sup>2</sup>, riving av anneks med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. på 14 m<sup>2</sup>, oppføring av hytte med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 91 m<sup>2</sup>, anneks med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 29 m<sup>2</sup>, terrasse, støttemurar og basseng. Utnyttingsgrad er opplyst til 13,68 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Dei to parkeringsplassane som er vist på situasjonsplan vert ikkje godkjent i dette vedtaket, då det ikkje er gitt dispensasjon til opparbeiding av dette.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.03.20 og supplert 25.03.20.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 24.03.20.

Dokumentasjon vart motteken ved brev 25.03.20.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggjeområde for hytte men tiltaka kjem i strid med avsett byggjegrænse mot sjøen i arealdelen i kommunedelplanen for Meland.



Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA for hytteområder.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon. Dispensasjon vart handsama i UDU møte i sak 19/1776 PS 105/2019 av 26.11.19. Dispensasjon vart gjeve for følgjande tiltak:

#### UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd, dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for følgjande tiltak:

- Riving av hytte og anneks
- Oppføring av hytte og anneks med maksimalt 120 m<sup>2</sup> BRA
- Oppføring av terrasse og basseng

### Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå VA-avdelinga i Alver kommune.

Det ligg føre godkjent røyrleggjarmelding, datert 24.03.20 i sak 20/6382. Administrasjonen legger til grunn at vilkår i vedtaket skal støttast.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.01.20, motteke 06.03.20.



På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense frå anneks vist til å vere 0,3 meter. Eigar av gnr. 342 bnr. 83 har i dokument datert 25.01.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,3 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om topp golv hytte på kote ca. +7,00 og mønehøgde hytte på kote ca. +10,10.

Topp golv anneks på kote ca. +8,00 og mønehøgde anneks på kote ca. + 10,85.

Det er søkt om variert planeringshøgde: for terrasse ved basseng føre hytte på kote + 6,3, for uteplass bak hytte på kote +7.0 og ved anneks på kote +7,5.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og ha privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn den 24.03.20 i sak nr. 20/6382.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 2001000016 DS 10/01 i vedtak datert 04.01.2001. Utsleppsløyve gjeld 1 bustad og 5 hytter i Beitingen hytteeigarlag, utslepp er tillate via eigen slamavskiljar til sjøen. Slamavskiljar skal oppgraderast til 4 m<sup>3</sup>.

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

Eigedomen har ikkje vegtilkomst, men gangsti.

Det vart tidlegare i dispensasjonssak 19/1776 PS 105/2019 søkt om etablering av vegtilkomst med 2 parkeringsplassar til hytta. Dispensasjon for dette tiltaket vart avslått den 26.11.20. Dei to parkeringsplassane som er vist på situasjonsplanen er difor ikkje godkjent i dette vedtaket.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, terrasser, støttemurar og basseng. Snitteikningar/illustrasjonar viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjøn 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:

*«Utforming: Hytten som står på eiendommen idag ble oppført i 1962. Hytten er liten og har enkel standard. Den fremstår som lite funksjonell da den består av en hovedetasje og en delvis sokkeletasje/blindkjeller (bad i denne etasje). Eier ønsker å erstatte dagens hytte med en ny og moderne hytte som tilfredsstiller dagens krav til funksjonalitet og komfort. For at hele bygningsmiljøet skal harmonere ønskes det også å rive eksisterende anneks, og bygge nytt med et formspråk som relateres til hovedhytten.*

*Mot sjø plasseres ny hytte og anneks på samme sted som eksisterende, med moderat utvidelse mot nord og sør. Ny hytte vil bygges med kun en etasje og vil framstå lavere fra sjøsiden enn eksisterende hytte, og vil ligge fint og naturlig i terrenget.*

*Nybygget vil ivareta forskrift om tekniske krav til byggverk, der alle funksjoner er løst på ett plan utformet med trinnfri adkomst til uteareal.*

*Tiltaket vil ha gode visuelle kvalitetar i forhold til bygde og naturlige omgivelser. Bruk av stein og vedlikeholdsfri trekledning som gråner naturlig angir tidløse kvalitetar. En naturgrå palett bidrar til en hensynsfull visuell fremtoning. Tiltaket vil med sin plassering og utforming ikke*

*berøre naboer. Bygget vil ha en utforming som ikke er mer til sjenanse for naboer enn dagens hytte med henblikk på utsikt og privatliv.»*

Kommunen finn at omsøkt utforming kan godkjennast.

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

Ansvarleg sækjar 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 byggteknisk forskrift (TEK).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

### **VURDERING:**

#### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg sækjar 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 Fylkesmannen. 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 sækjar, 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 kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **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.: 20/6528**

### **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 byggarbeidet 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 vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

G1-G6 Gjennomføringsplan og ansvarsretter  
D-2 Utomhusplan\_1\_200  
D-1 Situasjonsplan  
E-2 Snitt  
E-3 Fasade Vest og Øst  
E-4 Fasade Sør og Nord  
E-1 plantegning

**Kopi til:**

Aivon Sidney Baretto

Jørgen Moes 5053  
Gate 5

BERGEN

**Mottakarar:**

En Til En Arkitekter AS

Øvre 5018  
Korskirkesmauet  
2B

BERGEN