



Rolf Egil Andersen
Tyriveien 46
5104 EIDSVÅG I ÅSANE

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/8074 - 20/38900

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

Dato:
23.06.2020

Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 305/25,116
Fløksand

Administrativt vedtak: Saknr: 654/20
Tiltakshavar: Rolf Egil Andersen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.01.20, mottatt 14.04.20 og utførast i samsvar med reviderte fasadeteikningar, mottatt 17.06.20 og snitt og planteikningar, mottatt 19.05.19 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 skal plasserast 26 meter frå midten av fylkesveg 564 i samsvar med løyve frå vegstyresmakta, datert 27.03.20 i samsvar med godkjent situasjonsplan, datert 20.01.20.

Før tiltaket vert tatt i bruk, skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 41,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 46,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 7,1 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot fylkesvegen 564 vart godkjent den 27.03.20 av fylkeskommune.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.05.20 og supplert 17.06.20.
Det vart utført synfaring på staden den 22.06.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 17.06.20.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-spreidd fritidsbustad føremål i samsvar med tabell 9.2 i føresegnar til planen.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

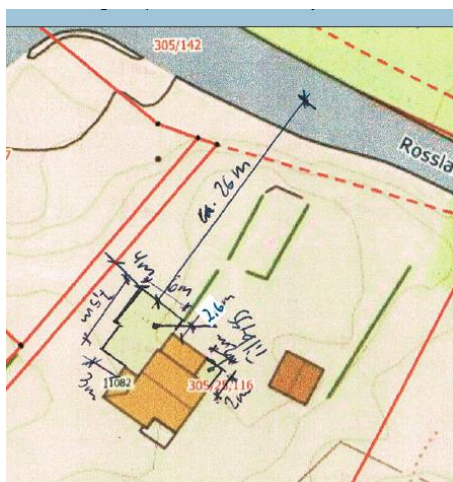
Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan, datert 20.01.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca. 3,0 meter. Eigar av gnr. 305 bnr. 6 har i dokument, datert 14.05.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3,0 meter frå nabogrensa.



Søkjar skriver følgjande når det gjeld nabogrenser:

Vedlagt ligg også skyldelingsdokument på eigedomen 305/25 og 305/133. I kart fra Nordhordlandskart viser det ein «korridor» på ca . 2m mellom eigedomane. Dette er ikkje korrekt ihht. til mål i fra skyldelingsdokument. Eigedomen 305/25 er ikkje innmålt med koordinater. Me har forholdt oss til innmålt grense til GNR 305/133 og 305/7 som viser at det er ca 5 m fra tilbygg til eigdomsgrense.

For ordens skyld har tiltakshavar lagt ved samtykke frå eigar av gnr. 305 bnr.6 for nærare avstand til formell grense registrert i kart.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg fylkesveg er opplyst å vere 26,0 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 27.03.20 gjeve dispensasjon til plassering 26,0 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 fylkesveg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser avstand frå tilbygget til veg, nabogrenser.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at:

I forbindelse med søknad om løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på GNR 305/25 vert det gitt ein estetisk redegjørelse av tiltaket etter PBL §29-2 Visuelle kvaliteter.

Fritidsboligen som står på eigedomen i dag har fleire taktyper i form av saltak og pulttak. Det er bygd på 2 ganger i forhold til opprinnelig hytte. Det er liggende kledning på hytta i dag. Det vil være vanskelig å få til eit tilbygg i ein etasje med pulttak som passer imot det gamle, da det er forskjellige takvinkler på eksisterende pulttak. Dette vil medføre ein skjemmande tilnærming til det eksisterande bygget. Å bygge ut i 2.etasjer slik som deler av hytta har i dag vil blir dominerende mot naboer og det vil bli vanskelig å få til ein løsnig med soverom i l. etasje. Tilbygget er utforma for å gi eksisterande og kommande generasjonar ein bedre bruksmulighet av hytta. Eksisternde tak over inngang og bad blir endra til flatt tak når bad blir utvida. Dette vil henge i saman med resten av tilbygget og «omslutte» eksisterende hytte på baksida. Dette vil også gi ein litt meir heilhetlig fasade mot nord.

Bygningsmassen i området er stort sett bygg med saltak, men det er også bustad med flatt tak like i nærleiken. Tanken bak tilbygget er å « bryte» litt mot eksisterande bygning i staden for å få til noko som får ein «uavklart takform» med tanke på tilpassing mot eksisterande hytte . I dag er det ikkje uvanleg å «mikse» gammalt mot nytt for å få litt kontraster. Bygget har gode visuelle kvalitetar i seg sjølv, men også i forhold til bruk og plassering på eigedomen . Naboar var positive til utforminga av tilbygget og med rette fargeval utvendig vil dette bli lite dominerande i forhold til eit tilbygg i 2.etasjer med ein høg gavl mot veg og nabo. Eg meiner difor at tilbygget vil difor passe godt inn i forhold til eksisterande bygningar både når det gjeld plassering, bruk og estetisk utforming.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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:

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Det er fleire takvinklar og taktypar på fritidsbustaden frå før, dette gir en utfordring for utviding av bygningskropp. Vi leggjar vekt på at tilbygget underordnar seg hovudbygget og er svart lite synleg frå både fylkesvegen og sjøen då tilbygget er skjermet med vegetasjonsbelte frå veggen. Fritidsbustad vert meir brukarvennleg med betre rømningsforhold, våtrom og kjøkkenløysing ved utviding.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 byggtেকnisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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 § 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 reisas 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, ver venleg og referer til saknr.: 20/8074.

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.

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om tilbygg GBNR 305_25
Reviderte fasader

Kopi til:

Byggmester Knut Henanger AS Mjåtveitstø 33A 5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Rolf Egil Andersen Tyriveien 46 5104

EIDSVÅG I ÅSANE