



Arkitektkontoret Eik AS
Bredsgården Bergen
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/955 - 20/47650

Saksbehandlar:
Eirik Berntsen
eirik.berntsen@alver.kommune.no

Dato:
10.08.2020

Rammeløyve til deler av tiltak - Avslag på deler av tiltak - gbnr 62/46 Tofting

Administrativt vedtak: Saknr: 777/20
Tiltakshavar: Eddie Kalleklev
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Eik AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

SØKNAD OM DISPENSASJON

1. Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av naust, kai og flytebrygge vert avslått.
2. Det gis dispensasjon frå detaljplanens § 4 - etasjeantall og § 5 – takvinkel, for oppføring av fritidsbustad.

Vedtaka er hjemla i plan- og bygningsloven § 19-2. Grunngevingar fremgår av vurderingane i dette vedtaket.

SØKNAD OM TILTAK

1. Søknad om oppføring av naust, kai og flytebrygge avslås, jf. plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3
2. Det gis rammeløyve, på vilkår, til oppføring av fritidsbustad, jf. plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3:
 - a) Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.12.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 - b) Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
 - c) Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve gitt for fellesanlegget i området.

- d) Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og godkjent situasjonsplan datert 12.12.18.

Tiltaket kan ikkje igangsettast før det søkast om og vert gitt igangsettingsløyve.

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

- a) Bekrefta fysisk tilknytning i frå eiar av avløpsanlegget.
- b) 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.

Grunngjevingar fremgår av vurderingane i dette vedtaket.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av ein fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 140 m² og bygd areal (BYA) ca. 109 m². Det søkast også om oppføring av naust (17 m²) , kai (45 m²) og flytebrygge (10 m²).

Total utnyttingsgrad er i søknaden opplyst til 10,79 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Søknad om anneks ble trukket i mail mottatt den 31.01.20. Det vert elles vist til søknad motteken 16.10.19 og supplert 31.01.20 og 01.07.20.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Tofthingneset og i nyleg vedtatt KPA Lindås er definert som fritidsbustad. Plan for hytter på Tofthingneset (disposisjonsplan, 1969) er gjeldande detaljplan for området.

Ifølgje nyleg vedtatt kommuneplan for Lindås kommune(2019) gjeld disposisjonsplanen med suppleringar av kommuneplanens føresegnar. Kommuneplanen viser byggegrense mot sjø, og bestemmer talfesta tomteutnytting. Tillat grad av utnytting etter gjeldande KPA Lindås plan er 25 % BYA eller maks 150 kvm BRA.

Dispensasjon

Fritidsbustaden krev dispensasjon frå detaljplanens § 4 – etasjeantall og § 5 – takvinkel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om disp fra overnevnte reguleringsplan pkt. 4;

«Det tillates kun oppført 1 hytte pr. parsell, i 1.etg., og hovedhus og uthus skal ha en mest mulig sammenhengende form. Høyde på hus og grunnmur skal holdes så lav som mulig.»

Fritidsboligen/hytten er prosjektert med knevegger på 1 m i loftsetg. og det vil bli et bruksareal i loftsetg på ca 60 m2.

Dette fører til at loftsetasjen kan utnyttes på en effektiv og god måte.

Fritidsboligen/hytten vil ikke være til sjanse eller ta noe utsikt fra bak omliggende naboer da disse hyttene vil ligge mye høyere i terrenget.

Vi mener at fordelene med å gi disp. i dette tilfellet er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering da tiltaket ikke sjenerer hverken gjenboere eller naboer.

Det søkes om dispensasjon fra overnevnte reguleringsplan pkt. 5;

«Taket skal utformes som saltak, med takvinkel mellom 15-25 grader.

Taksammenskjæringer og knekk i takflaten bør unngås.

Taktekningen skal utføres med materialer som har en matt eller mørk virkning.»

Prosjektert fritidsbolig, annekset og naust har en takvinkel på 30 grader.

Vi mener at verken hensynet bak bestemmelsen vi ber om disp. i fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon da hytten, annekset og naustet er godt plassert i terrenget.

Fra et rent arkitektonisk synspunkt vil hytten, annekset og naustet ta seg bedre ut i omgivelsene med en takvinkel på 30 grader.

Vi mener at fordelene med å gi disp. i dette tilfellet er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering og vi mener tiltaket ikke sjenerer hverken gjenboere eller naboer.

Etter en befaring i området har vi også merket oss at flere nåv. hytter og godkjente hytter i samme område har takvinkel som fraviker fra gjeldene vedtekter til plan.

Naust, kai og flytebrygge krev dispensasjon i frå byggegrensa mot sjø som er gitt i kommuneplanen for gamle Lindås kommune.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra Plan –og bygningsloven §1-8 byggeforbud i strandsonen, da dette ikke er nevnt i gjeldende plan.

Vi mener at fordelene med å gi disp. i dette tilfellet er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering da strandsonevernet ikke blir satt til side, da området er satt av til byggeområde for fritidsboliger. Eldre vedtatte reguleringsplaner (som også gjelder her) viser at byggegrense går i formålsgrensen.

Det er i søknaden søkt om dispensasjon i frå plan- og bygningsloven § 1-8 for byggeforbud i strandsonen. Det er også søkt om dispensasjon i frå plankravet i kommuneplanen. Etersom ny kommuneplan er vedtatt i mellomtida, er dispensasjon i frå plankrav ikkje lengre nødvendig. Søknaden i frå pbl § 1-8 har kommunen handsama som ein søknad i frå byggegrensa mot sjø i den nye kommuneplanen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen den 27.04.20. Fylkesmannen har ingen bemerkning for fritidsbustaden, men er negative til naust, kai og flytebrygge.

Det er henta inn slik uttale frå Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS (Bergen Hamn) den 27.04.20, der dei ikkje har merknadar til tiltaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.12.18. Det godkjente tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. +8 og mønehøgde på kote ca. +14,1. Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. +7

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket skal knytast til takvatn og privat avlaup. Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve for eit fellesanlegg for deler av Toffingneset, der denne eigedomen inngår.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Avkjøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan, med adkomst via privat veg. Situasjonsplanen viser biloppstillingsplass og tilkomstveg på eiga tomt.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp. Teikningar viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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 byggteknisk forskrift (TEK17).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Forvaltningspraksis i kommunen er streng for tiltak som byggast i strid med byggegrensa mot sjø.

Omsyna bak byggegrensa mot sjø er å sikre almenta si tilgang til sjø og kystlinje. Ei gradvis nedbygning ved å gi dispensasjon vil svekka almenta sine moglegheit for å ferdast langs kysten.

Det omsøkte naustet, kaia og flytebrygga vil i stor grad setta desse omsyna til sides, og vil verka privatiserande for området.

Kommunen ser at det finnast både kaiar, naust og flytebrygger i området. Vi har derimot ikkje klart å finna, etter eit enkelt søk i arkivet, løyve til desse tiltaka. Vi kan derfor ikkje sjå at dei kan leggest til grunn for eit eventuelt likhetsprinsipp om at det omsøkte tiltaket også bør godkjennast. Desse er uansett oppført på eit anna tidspunkt under eit anna lovverk. Vi gjer også oppmerksom på at byggegrensa i den nye kommuneplanen nyleg blei vedtatt, og at forvaltningspraksisen i kommunen har blitt streng dei siste åra.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at almentas ulemper veg tungt. Fordelane i saka er stort sett personlige for tiltakshavar, og vi meiner at desse ikkje kan tillagast stor vekt når almente interessar vert råka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø ikkje er oppfylt.

Søknad om dispensasjon frå detaljplanens § 4 - etasjeantall og § 5 – takvinkel

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å se områder som ein heilheit, og krevja at nye tiltak passer saman med allereie bygd bygningsmasse. Så lenge nye tiltak er tilpassa i volum og form, er det rom for å utfordre arkitektonisk uttrykk ved nye tiltak.

Omsyna bak føresegnene om etasjeantall og takvinkel for fritidsbustader er å syte for ein harmonisk og dempa fremtoning av fritidsbustader. Dette gjeld spesielt der fritidsbustadene ligg tett på sjøen.

Den omsøkte fritidsbustaden vil fortsatt fremstå som dempet og tilpasse, og vil etter vår vurdering ikkje fremstå som stor eller skapa uheldig fjernvirkning for området. Vi viser elles til søkars argumentasjon, og stettar denne.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at vi ikkje kan sjå serlege ulemper, ettersom fritidsbustaden er tilpassa området den byggast i. At tiltakshavar får utnytta si eigedom betre vil derimot vere ein fordel.

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

Plassering

Godkjent tiltak 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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå 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 set krav om ansvarleg søker, 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.
- 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.
- 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.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommun 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 ansvarrett 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.: 20/955

Med vennleg helsing
Alver kommune

Avdelingsleiar

Eirik Berntsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D1 Situasjonsplan
E1 Planer og snitt av fritidsbolig
E2 Fasader av fritidsbolig

Kopi til:

Eddie Kalleklev
Fylkesmannen Vestland

Eidsvågskogen 9
Njøsavegen 2

5104
6863

EIDSVÅG I ÅSANE
LEIKANGER

Mottakarar:

Arkitektkontoret Eik AS

Bredsgården Bergen

5003

BERGEN