



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/10572 - 20/52142

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:
27.08.2020

Dispensasjon og løyve til oppføring av påbygg og fasadeendring -
gbnr 106/69 Fonnebost

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 855/20

Tiltakshavar:

Vibeke Anette Bastesen

Ansvarleg søker:

Forum Arkitekter AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og § 1-8 i plan- og bygningslova for oppføring av tilbygg og fasadeendring til fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av tilbygg til fritidsbustad og fasadeendring på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.06.2019 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.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 10 m² og bygd areal (BYA) ca. 11 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 17,3 % BYA.

Det er også søkt om fasadeendring, ved utskifting av samtlige vindauge for fritidsbustaden.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø og planføreområdet LNF i kommunedelplan for tidlegare Lindås.

Det vert elles vist til søknad mottaken 02.06.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for tidlegare Lindås er definert som LNF-føreområde.

Det er ikkje regulert byggjegrænse mot sjø og eigedomen vert forvalta etter den generelle byggjegrænse mot sjø jf. Plan- og bygningslova § 1-8.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føreområdet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og pbl § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

DISPENSASJONSSØKNAD I FORBINDELSE MED SØKNAD OM MINDRE TILTAK PÅ GNR. 106/BNR.69.
Søknad om dispensasjon fra arealformål «LNF» og avstand til sjø i KPA FOR LINDÅS KOMMUNE 2011-2023 (id: 11263-200815).

Tiltaket gjelder et tilbygg til eksisterende hytte. Eiendommen er i KPA avsatt til formål LNF. Omsøkt tilbygg til eksisterende hytte er et mindre tiltak, og etter ombygging får hytten et samlet BRA på 55 m².

Det søkes derfor om dispensasjon fra arealformål «LNF» i KPA for tilbygg til eksisterende hytte.

Det kan innvilges dispensasjon for mindre tiltak (etter pbl § 20-2 bokstav a) innenfor LNF på eksisterende bebyggelse, jf §5.7 i KPA. Bebyggd areal (BYA) bør ikke overskride 20% BYA. Maksimal gesimshøyde bør ikke overskride 6m og maksimal mønehøyde er satt til 9m. Høydene regnes fra planert terreng. Krav til MUA er 200 m². Andre tiltak etter pbl §1-6 første ledd enn fasadeendring kan ikke settes i verk nærmere vassdrag eller sjø enn 50 m. Dersom ikke annet er fastsatt i Kommuneplanen eller reguleringsplan gjelder en generell byggegrense mot sjø på 100 m.

Omsøkte tilbygg er på ca 11 m² BRA. Total utnyttelse for eiendommen blir 63 m², etter utvidelse, og dette er godt innenfor anbefalt BYA på maks 20%. Omsøkte fasadeendringer ligger ikke nærmere sjø enn 50 m. Maks mønehøyde etter påbygg er maks 5 m fra planert terreng. Dette er godt innenfor grensen på maks 6 m til gesims og 9 m til mønehøyde satt i KPA til tiltak som det gid dispensasjon til. Tilbygget er planlagt lengst vekk fra sjøen og innordner seg hovedvolumet på en god måte. Eksisterende takvinkel og materialbruk er videreført i tilbygget.

Eiendommen har tilfredsstillende uteoppholdsareal etter at omsøkte tilbygg er oppført. Parkering er ivarettatt gjennom tinglyst avtale.

Vi kan ikke se at tilbygget vil medføre noen ulemper for omgivelsene som skulle være til hinder for å kunne innvilge dispensasjonen som omsøkt. Fordelene er større ved at eiendommen blir ivarettatt og utbedret uten at dette går på bekostning av naboer eller omgivelsene. Bruken av eiendommen vil oppleves uendret fra dagens situasjon og tilbygget er skånsomt tilpasset sine omgivelser. Tilbygget er ikke nærmere sjøen enn eksisterende eiendom og vil være tilnærmet usynlig fra sjøen. Vi anser at fordelene vil være klart større enn ulempene.

Vår vurdering er at omsøkte dispensasjon ikke medfører noen negative konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statens Vegvesen, Fylkesmannen i Vestland og Vestland Fylkeskommune i brev den 01.07.2020. Det er henta inn slik uttale frå Fylkeskommunen i Vestland den 21.08.2020:

Uttale

I oversendingsbrev frå Alver kommune står det at det er søkt om dispensasjon frå pbl. § 1-8 samt LNF-føremål i KPA til eit mindre tilbygg.

Dersom tilbygget blir liggande lenger frå vegen enn 50m, er det ikkje naudsynt med ein dispensasjon frå veglova §29.

Konklusjon

Dersom tilbygget kjem lengre unna vegen enn 50m er det ikkje krav om å søke om dispensasjon frå byggegrensa. Dersom tiltaket heller ikkje medfører til endring av fritidsbustaden treng dei heller ikkje nytt avkøyrsløyve.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.06.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5 meter.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 53 meter.

Det er søkt om same kotehøgde for OK gulv som eksisterande fritidsbustad, og same mønehøgde.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.

Terrenghandsaming

Ingen endring.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 ansvarleg søkjar opplyst at:

«Tilbygget til eksisterende hytte er plassert mot sør-vest, lengst bort fra sjøen. Tilbygget innordner seg hovedbygget og er tilpasset eksisterende bygning på eiendommen, Tilbygget har samme vinkel og takform som hovedbygget. Tilbygget har samme

formspråket som eksisterende hytte, gjennom lik takvinkel og materialbruk. I forbindelse med tilbygget har hele hytten gjennomgått en fasadeendring ved at det er planlagt nye vinduer. Fasadeendringen gir hytten et mer moderne uttrykk, hvor større vinduer åpner seg mot utsikten i øst og mot sjøen. Hovedmaterialet i fasadene er som før, trekledning.»

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).

Det er i søknad syna til TEK 17 § 14-5 vedkomande unntak og krav til særskilte tiltak.

Det går fram av søknad:

«Tiltaket omfattes av § 14-5, Unntak og krav til særskilte tiltak, Pkt 2. For fritidsbolig til og med 70m² oppvarmet BRA gjelder ikke kravene i kapittel 14. Fritidsboligen har et totalt oppvarmet BRA på 55m² (etter ombygging), og kommer derfor inn under § 14-5 i TEK 17, pkt 2, og kravene i kapittel 14 gjelder ikke for dette tiltaket.»

Avfallsplan

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

VURDERING:

Dispensasjon

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

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Vår vurdering:

Omsynet bak byggjeforbod i strandsona er å halde desse områda opne og tilgjengeleg for allmenna. Strandsona er attraktiv for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevingar. Samstundes er strandsona attraktiv for bygging og privatisering. Det er difor naudsynt å sikre tilstrekkeleg og gode areal for allmenna, og begrense nedbygging.

Eigedomen er bebygd og tiltaket ligg med ei avstand til sjø på om lag 50 meter. I området ligg den gamle postkaien, der det går køyreveg heile vegen fram. I området er det framleis større eigedomer som er ubebygga og slik sett god tilkomst til sjø, sjølv om omsøkte areal og eigedomene i strandsona på nedsida av omsøkte eigedom, må vurderast som private.

Tiltaket er på 11 m² og legg seg godt inn til eksisterande bygningskropp. Ein kan difor ikkje sjå at tiltaket hindrar fødsel eller tilkomst til sjø.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø jf. Pbl § 1-8 er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn.

Plassering

Tiltaket 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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, 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 byggt teknisk 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 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 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.: 20/10572

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 bygggearbeidet 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

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Utomhusplan
Fasader, Ny situasjon
Innvendige planer, Eks og Ny
Snitt, Ny situasjon

Mottakarar:

Forum Arkitekter AS	Damsgårdsveie 5058 n 16	BERGEN
Vibeke Anette Bastesen	Øyjordsveien 75 5038 B	BERGEN