



Kålås Bygg AS  
Torvhusmyrane 2  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/8422 - 20/67464

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
04.11.2020

## Dispensasjon og løyve til oppføring av bod/anneks - gbnr 11/74 Hølleland

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1138/20  
**Tiltakshavar:** Helge Løland  
**Ansvarleg søkjar:** Kålås Bygg AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for oppføring av anneks på gbnr 11/74. Det vert sett vilkår om at:

1. Eksisterande anneks og bod/uthus skal rivast.
2. Nytt anneks kan ikkje ha loft med knevegg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt-trinn til riving av eksisterande anneks med bygningsnummer 176339837 og bod (utan bygningsnummer), og oppføring av nytt anneks på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.11.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Nytt anneks kan ikkje ha loft med knevegg.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

1. Bilettdokumentasjon som viser at eksisterande anneks og bod er rivne.
2. Oppdaterte teikningar som viser at loft ikkje har knevegg.
3. 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.

## Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande anneks og bod/uthus og oppføring av nytt kombinert bygg med anneks og bod på fritidseigedomen gbnr 11/74.

Eksisterande anneks og bod/uthus står i dag begge delvis på eigedomen gbnr 11/99. Omsøkt tiltak vil retta opp dette ved at eksisterande anneks og bod/uthus vert rivne og at det vert oppført nytt kombinert bygg med anneks og uthus.

Det nye bygget vert flytta lenger vest slik at heile bygget vert plassert på tiltakshavar sin eigedom. Ved denne plasseringa vil ein unngå terrenginngrep og bygget vil bli plassert ca 0,8 – 1,0 meter lågare i terreng og vil liggja meir i skjult i forhold til sjø. Det nye bygget vil bestå av ein romsleg bod og eitt soverom. Bygget skal ikkje innehalda kjøkken eller bad eller innretingar som krev vatn og avløp innlagt. Avstand til nabogrense er oppgitt til 1,5 meter.

Arealet som vert rive er oppgitt til å ha eit bygd areal på 29,2 m<sup>2</sup> medan nytt bygg vil ha eit bygd areal på 20 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrada er oppgitt til 8,4 % BYA.

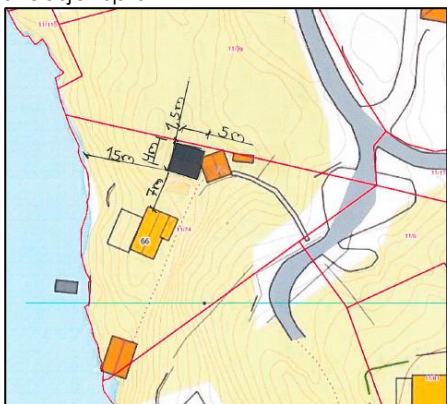
Det vert elles vist til søknad mottatt 23.04.2020 med supplerande dokumentasjon mottatt 28.08.2020.

## Sakshandsamingsfrist

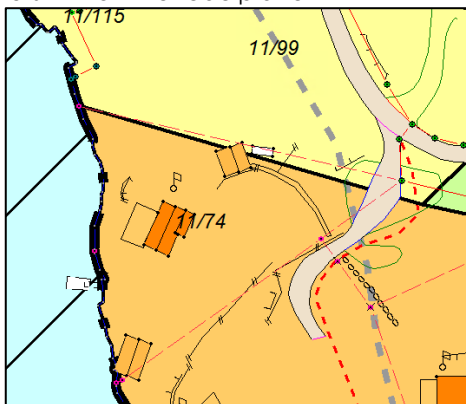
Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.08.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

## Kart og teikningar

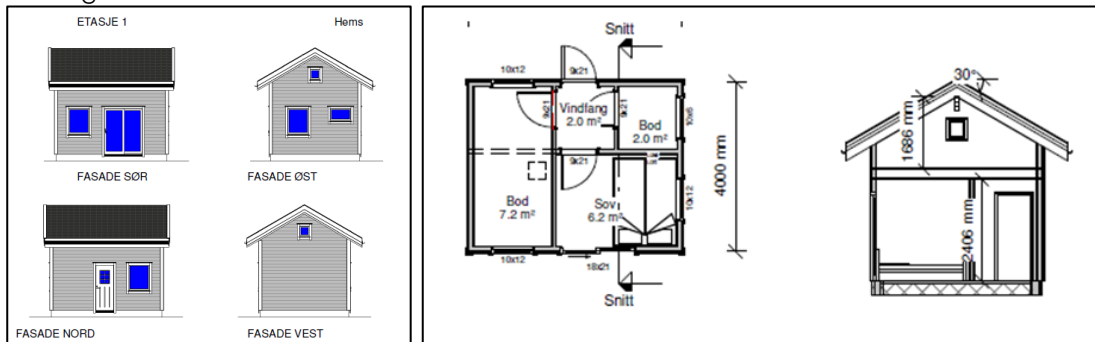
Situasjonsplan



Utsnitt kommunedelplanen



Teikningar



## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 sin arealdel er definert som byggeområde for fritidsbustadar.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA. Samla bruksareal for bustad skal vera maksimalt 150 m<sup>2</sup>.

Omsøkte flytting av anneks er i strid med føresegn 3.1.2 der det går fram at det ikkje kan førast opp anneks på fritidseigedom med mindre det går fram av reguleringsplan, og byggegrensa mot sjø slik ho går fram av plankartet.

## Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«På eigedomen står det eit eksisterande anneks i dag, dette annekset vart i si tid plassert slik at det ligg litt over grensa til nabo på gbnr. 11/99. Dette ynskjer ein å rydde opp i. Skal ein klara det i praksis vert det naturleg at ein riv eksisterande anneks og fører opp nytt anneks / bod som vist på vedlagte kart og situasjonsplan.

Eksisterande bod/anneks, som ein ynskjer å rive, er oppmålt til 24,5m<sup>2</sup> på kart. Uthus/bod bak er målt til 4,7m<sup>2</sup> og begge bygg kryssar grensa mot 11/99. Dette ynsker som tidlegare nemnt både tiltakshavar og nabo å få rydda opp i.

Areal som vert riven er 26,2 BYA medan nytt anneks er på kun 20m<sup>2</sup> BYA. Nettoarealet som er bebygd på eigedomen blir dermed redusert som følgje av tiltaket.

Ein ynskjer å oppføre nytt ihht. vedlagt teikning. Det er ein romslig bod med eit avgrensa soverom i same bygningen. Ingen kjøkken, bad eller andre ting som krev vatn og/eller avløp – det er kun bodareal og eit soverom som skal inngå i bygget.

Endra plassering på bygningen er gjort for å komme innanfor grense, samstundes vert bygget flytta litt mot vest for å unngå unødvendige terrenginngrep og for å gjere det mindre synleg frå sjø ved at det blir liggande noko lågare og bak ein høgde mot sjøen i vest.

Ny plassering gjer at bygningen vert liggjande meir på linje med hytta på nord / sør som gjer at hytta skjermar for reell fjernverknad i retning sør. Plasseringa som er valt sikrar at bygget blir liggjande på tiltakshavar sin eigedom samstundes som det vert liggjande skjerma bak en liten haug mot sjø.

Vi kan ikkje sjå at tiltaket undergrev reglane det vert søkt om dispensasjon frå. Det står allereie eit anneks på eigedomen som ein legg til grunn at er lovleg og tiltaket det vert søkt om her endrar ikkje på dette. Ein legg det i terrenget slik at det vert mindre synleg frå sjø og ein får rydda opp i ein situasjon der deler av bygget pr. i dag står på naboeigedomen samstundes som ein reduserer netto bygd areal.

Det er liten grunn til å tru at det skapar presedens på nokon måte i og med at bakgrunnen er å rydda opp i ein uheldig situasjon rundt grensa / fasadelivet til bygget samstundes som ein reduserer netto bygd areal – tiltaket medfører heller ingen realitetsendring for bruken av eigedomen i og med at det er «flytting» av eksisterande anneks.

Vår vurdering er at fordelane er klart større en ulempene og at hensynet bak reglane

ikkje vert vesentleg sett til side. Det bør difor kunna gjevast dispensasjon.»

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 01.11.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 1,5 meter.

Eigar av gbnr. 11/99 har gitt samtykke til at bod/anneks på maksimalt 24,2 m<sup>2</sup> BYA kan førast opp inntil 1 meter frå nabogrensa.

Mønehøgda er oppgitt til 4,78 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Bygget skal ikkje ha innlagt vatn eller avløp.

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

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering vert ikkje endra.

### **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.

### **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 (TEK).

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til

dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Omsøkte flytting av anneks er i strid med føresegn 3.1.2 der det går fram at det ikkje kan førast opp anneks på fritidseigedom med mindre det går fram av reguleringsplan, og byggegrensa mot sjø slik ho går fram av plankartet.

Kommunen legg til grunn at eksisterande anneks er lovleg etablert. Kor vidt dette gjeld bod/uthus er usikkert.

Kommunen vurderer at føresegna om at anneks ikkje kan oppførast på eigedomen ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. Det er i vurderinga lagt vekt på at eigedomen har eit lovleg etablert anneks og at søknaden derfor berre medfører at anneks og bod som står på eigedomen i dag vert erstatta av eitt nytt bygg med same funksjon. Det nye annekset medfører at bygd areal vert endra frå 29,2 m<sup>2</sup> til 20 m<sup>2</sup>. Bygget vil berre innehald bod og soverom og skal fungera som ein tilleggfunksjon til eksisterande fritidsbustad. Det skal ikkje etablerast bad eller kjøkken eller leggjast vatn og avløp inn i bygge. Både bygd areal og samla bruksareal er innanfor utnyttingsgrada som er gitt i kommunedelplanen.

Byggjegrensa mot sjø er sett for å gje strandsona eit særskilt vern og halde ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Det er kommunen si vurdering av etablering av anneks slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak byggegrensa mot sjø vesentleg til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at tiltaket gjeld oppføring av nytt anneks som erstatning for eksisterande anneks for å rydda opp i uklare eigedomsforhold, at samla bygd areal på eigedomen vert redusert og at nytt anneks er plassert slik at det er betre skjerma og mindre eksponert frå sjø. Tiltaket vert ikkje plassert nærare sjø enn eksisterande bygg på eigedomen.

Nytt anneks vil verta plassert ca. 0,8 – 1,0 meter lågare i terreng enn eksisterande anneks, men topp møne vil verta om lag som for eksisterande anneks då bygget har knevegg på loft og er om lag 0,9 meter høgare enn eksisterande bygg. Av skråfoto ser vi at fritidsbustaden ikkje har knevegg på loft.

Kommunen vurderer at omsøkte plassering kan godkjennast dersom knevegg på loft vert fjerna. Dette vil gje eit lågane bygg som vert mindre eksponert mot sjø og eit bygg som betre harmonerer med eksisterande fritidsbustad.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje vil setja omsynet bak verken byggegrensa mot sjø eller forbodet mot etablering av anneks vesentleg til side, men at tiltaket vil gje ei betre plassering av annekset, at to eksisterande bygg vert erstatta av eitt bygg, at samla bygd areal vert redusert og at nytt anneks vil rydda opp i uklare eigedomsforhold.

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

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, jf. pbl § 29-4 bokstav b).

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, 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](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 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 nabovarlast 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 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.
- 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 kommunen 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak 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.: 20/8422**

### **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 vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

#### **Vedlegg:**

6\_KART\_Situasjonsplan\_D2-Situasjonsplan med rivingsobjekt.pdf  
7\_TEGN\_TegningNyFasade\_E1-Tegninger ny.pdf

#### **Kopi til:**

Helge Løland

Lønborglien 343 5039

BERGEN

#### **Mottakarar:**

Kålås Bygg AS

Torvhusmyrane 2 5913

EIKANGERVÅG