



Kålås Bygg AS
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/212 - 21/15410

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
08.03.2021

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg og påbygg - gbnr 10/4 Rødland

Administrativt vedtak: Saknr: 295/21
Tiltakshavar: Siren Adelheid Rødland og Thorleif Rødland
Ansvarleg søkjar: Kålås Bygg AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen for tilbygg og påbygg til bustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Statsforvaltaren i Vestland får dispensasjonsvedtaket til klagevurdering

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gitt løyve til tiltak for oppføring av tilbygg og påbygg til bustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 07.01.2021, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Før tiltaket kan takast i bruk må det søkast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.**

Tiltaket

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bustad på 22,6 m² pluss terrasse på 15,6 m² og påbygg på 28,2 m² .

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 07.01.2021.

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var komplett og klar for behandling den 07.01.2021 og frist for saksbehandling er 12 veker frå denne datoen.

Planstatus

Eigedomen er eit småbruk utan drift og ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplan for lindås 2019 – 2031 er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving (utdrag):

Vi kan ikkje sjå at tiltaket undergrev reglane det vert søkt om dispensasjon frå. Eigedomen er bebygd og tiltaket her medfører ingen auke i BYA og beslaglegg dermed ingen nye areal. Det medfører heller ingen realitetsforandring for bruken av eigedomen eller områda rundt. Tiltaket hevar den visuelle kvaliteten på bygningen, reduserer risiko for lekkasje og behov framtidig vedlikehald samt legg til rette for eit betre planløysing for kjøkken og vindfang / inngangsparti.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket si art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren 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 07.01.2021.

Vatn og avløp (VA), filkomst, avkøyrsløse og parkering

Ingen endringar.

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 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

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg, og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylla dei.

Rettleiinga til TEK 17 tek for seg diverse energikrav som ikkje let seg gjennomføra av praktiske og økonomiske årsaker, og som det kan gjerast unntak frå. Rettleiinga slår likevel fast at for tilbygg skal sjølve bygningskroppen oppfylla energikrava.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylla krava i TEK 10.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK §13-2 fjerde ledd).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 føresegna 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 innfor 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. På bygdebustadeigedommar LNF-område opnar kommunedelplanen for dispensasjon for mindre tiltak.

Tiltaket vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på arealbruk eller omgjevnader. Tiltaket er ei relativt lita endring av bygningsmassen på ein eigedom som er bygd med bustad og vil såleis ikkje endra bruken av arealet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på terrengtilpassing og total utnytting for eigdommen og at tiltaket kjem på ein eigedom som er bygd med bustad.

Omsyna som ligg bak LNF-føremålet vert såleis ikkje vesentleg tilsidesett.

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

Tekniske krav til byggverk

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg, og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylle dei.

Rettleiinga til TEK 17 tek for seg diverse energikrav som ikkje let seg gjennomføra av praktiske og økonomiske årsaker, og som det kan gjerast unntak frå. Rettleiinga slår likevel fast at for tilbygg skal sjølv bygningskroppen oppfylle energikrava.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylle krava i TEK 10.

Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK § 13-2 fjerde ledd).

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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.

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 har krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for behandling 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 avløp 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.
- 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 behandling av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved behandling av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er Behandla 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 offentlig 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.: 21/212

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

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

6_KART_Situasjonsplan
7_TEGN_Tegning ny fasade_E2
8_TEGN_Tegning ny fasade_E5
9_TEGN_Tegning ny fasade_E3
10_TEGN_Tegning ny fasade_E4
11_TEGN_Tegning ny fasade_E1
12_TEGN_Tegning ny fasade_E7 - Snitt
13_TEGN_Tegning ny fasade_E6 -Snitt 1

Kopi til:

Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Thorleif Rødland	Stranda 926	5993	OSTEREIDET

Mottakarar:

Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
Siren Adelheid Rødland	Stranda 926	5993	OSTEREIDET
Thorleif Rødland	Stranda 926	5993	OSTEREIDET