



Fortunen Arkitektur AS
Gro Haveland
Munkebryggen 1
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/532 - 21/19655

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

Dato:
28.03.2021

Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tilbygg og påbygg - gbnr 238/10 og 238/53 Eknes Indre

Administrativt vedtak: Saknr: 367/21
Tiltakshavar: Kristine Fammestad
Ansvarleg søkjar: Fortunen Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå pbl § 11-7, rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, for utnyttingsgrad gitt ved samla bruksareal for oppføring av tilbygg, påbygg, ombygging og fasadeendring på eksisterande bustad på gbnr 238/10 og 238/53.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, 20-3, vert det ikkje gjeve rammeløyve for riving av delar av eksisterande bygningsmasse og oppføring av tilbygg, påbygg, ombygging og fasadeendring på eksisterande bustad på gbnr 238/10 og 238/53.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om riving av garasje, altan mot vest og delar av eksisterande bustadhus og oppføring av nytt tilbygg og påbygg mot aust. I tillegg omfattar søknaden ombygging av planløyving og fasadeendring i eksisterande bygg på gbnr 238/10 og 238/53.

Det er opplyst i søknaden at eksisterande bygd areal er 295 m² og samla bruksareal er 366 m². Etter ombygging vil bygd arealet vera 402,8 m² og samla bruksareal vera 540,3 m². Utnyttingsgrada er opplyst til 12,9 % BYA når ein legg til grunn arealet av begge eigedomane.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrada gitt ved samla bruksareal.

Det vert elles vist til søknad mottatt 19.01.2021.

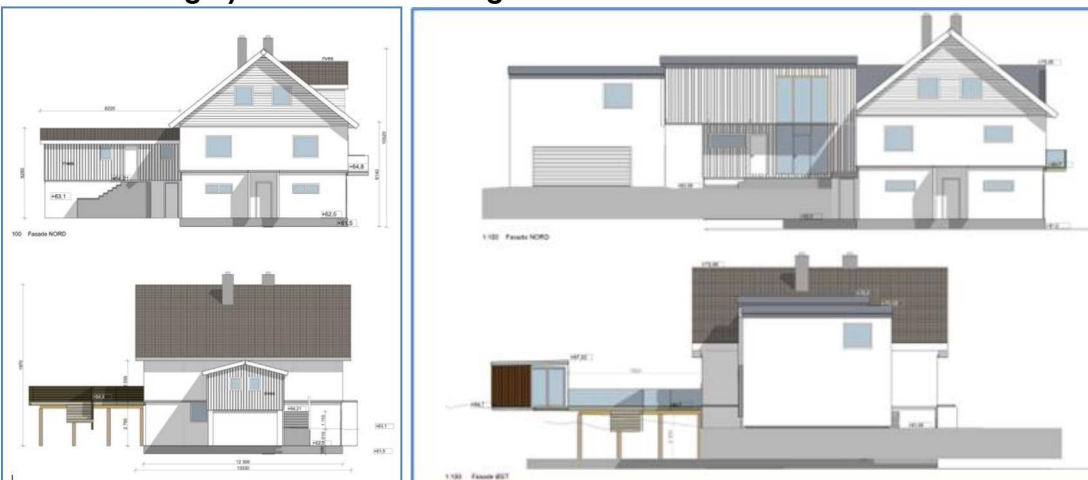
Situasjonsplan og teikningar



Eksisterende og ny fasade mot sør og vest



Eksisterende og ny fasade mot nord og aust



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.01.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Fristen er 13.04.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 sin arealdel er definert som LNF-føremål med spreidd bustadbygging, LSB13.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA. Samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstiga 400 m².

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå utnyttingsgrada når det gjeld samla bruksareal. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Tiltaket vil være avhengig av dispensasjon fra disse kravene:
KPA LNF-område- KPA 2019-2031 Lindås -LSB13.

KPA 3.4.3 -LSB13 – utnyttingsgrad samlet BRA

Området tiltaket ligger i har denne utnyttingsgraden:

BYA 30%, samlet BRA 400m², MUA=250m²

Vi er under 30% BYA, og vi er innenfor MUA 250m².

Når det gjelder samlet BRA 400m², ligger vi litt over.

Dispensasjonens konsekvenser:

Denne eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til LNF, med eksisterende spredt bebyggelse.

Foreslått tiltak handler om en tilrettelegging ift dagens behov og en opprydding av flere bygg på eiendommen.

En dispensasjon vil ikke lage presedens for området, da vi her allerede ligger godt innenfor flere av utnyttingsgrensene.

Konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet:

Ombyggingen vil lette tilkomsten til bolig betraktelig, og kommunikasjonen mellom de ulike delene vil bli bedre. Beboerne vil få et mer funksjonelt hjem, som er tilpasset familien.

Bygget tar ikke sol- eller utsikt fra omkringliggende bygninger.

De har fremdeles mer enn 80% uberørt tomteareal igjen.

Konklusjon

Vi mener at overskridelsen på 100m² BRA er så liten, for et så stort tomteareal, at dette må ansees for å være i tråd med hensikten bak bestemmelsen.

Boligen har en utleiedel, og vi kan ikke se at arealet er veldig stort for å romme to boenheter.

Man må her ta i betraktning at %BYA er så lav, og alle andre avstander og arealer er langt innenfor grensene KPA setter.

Formålet med bestemmelsen er ikke tilsidesatt og fordelene vil være klart større enn ulempene.»

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 sin 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 datert 09.12.2020.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 5,94 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp gjennom private anlegg.

Det er opplyst at eigedomen har vassforsyning frå privat brønn og privat avløpsanlegg med septiktank.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Tiltaket medfører ikkje auka eller endra bruk. Avkøyrsla vert uendra. Det vert lagt til grunn at eigedomen har godkjend avkøyrsløse frå kommunal veg.

Det er avsett 2 parkeringsplassar i garasje og 2 på tunet. Det er mogleg å snu på eigen grunn

Terrenghandsaming

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 ansvarleg søkjar opplyst at:

«Tiltaket viser tydelig hva som er nytt og hva som er eksisterende. Koblingen (overgangen) mellom nytt og gammelt er utformet som et eget element, som også videreføres i formspråket på ombygget ark mot vest. Tiltaket får etter ombygging et inviterende og åpent inngangsparti, med god kontakt mellom ute og inne. Nybygget er utformet som ulike bygningskropper for å bryte opp volumet, samtidig som de fremstår som en helhet.»

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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til kartlegging av farleg avfall og bygningsfraksjonar som skal fjernast og miljøsaneringsskildring.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side

og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilråra må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Omsøkt tiltak skal førast opp på eigedom som i kommunedelplanen for Lindås ligg innanfor område avsett til LNF spreidd bustad. I desse område kan det på eigedomar, med eksisterande bygningar, gjevast løyve til tiltak i samsvar med føresegn 2.2.1 i planen. Det vil seia at tiltaket skal vera i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer, skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen kan godkjenna, forholdet til avkøyrsløse og tilkomst må vera avklart og tiltaket skal vera tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting. Utnyttingsgrada er gitt ved 30 % BYA og samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstiga 400 m².

Føresegnene for spreidd bustadbygging innanfor LNF-føremålet er sett for å sikra ei viss utvikling av eksisterande bygde eigedomar og nyetablering i områda, på gitte vilkår. Føresegnene skal sikra ei heilskapleg utvikling innanfor området i tråd med den busetnaden som er i området, i hovudsak einebustadar på romslege tomtar.

Det er administrasjonen si vurdering at omsynet bak føresegna vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for utbygging av bustaden slik det er søkt om. Det er i grunngevinga lagt særleg vekt på at bygget får eit samla bruksareal som ligg langt over det planen opnar for. Det omsøkte tiltaket medfører ein auke i det samla bruksareal frå 366 m² til 540 m². Tiltaket ligg godt innanfor utnyttingsgrada for bygd areal som er oppgitt til 12,9 % BYA, men vesentleg over for samla bruksareal som vert overskride med 140 m². Det er då lagt til grunn at all parkering skjer i garasje. Administrasjonen har også lagt vekt på at tilbygget framstår som svært dominerande i forhold til eksisterande bygg, og i lita grad underordnar seg dette.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i søknaden er gjort greie for særlege forhold i denne saka i som ikkje gjer seg gjeldande i andre saker. Eit positiv vedtak om dispensasjon i denne saka kan gje uheldige verknadar i form av presedens for andre saker, og ei utvikling av områda for spreidd bustadbygging som ikkje er i tråd med kommunedelplanen sin intensjon.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilråra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrada gitt ved samla bruksareal er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om rammeløyve avslått.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst at eigedomen har privat anlegg for vatn og avløp. Kommunen er ikkje kjend med kva avløpsanlegg eigedomen har ut over opplysningar om søknaden om at anlegget har septiktank. Ved innsending av ny søknad, eller klage, må det gjerast greie for

anleggstype (slamavskiljar med leidning til sjø/terreng/sandfilter m.m.), plassering og utsløppspunkt.

Det er ført fram kommunal vassforsyning til nærområdet. Det kan bli sett krav om tilknytning til kommunalt vassverk. Dersom eksisterande avløpsanlegg ikkje held dagens krav kan det også verta sett krav om at anlegget vert oppgradert.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggt teknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/532

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Frank Fammestad
Kristine Fammestad

Storneset 4 5915
Storneset 4 5915

HJELMÅS
HJELMÅS

Mottakarar:

Fortunen Arkitektur AS

Munkebyggen 1 5004

BERGEN