



Lund og Laastad Arkitekter AS  
Strandgaten 201  
5004 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/4636 - 21/48061

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.  
no

Dato:  
02.07.2021

Løyve til oppføring av tilbygg og endring av fasade fritidsbolig -  
gbnr 81/31 Risøy

**Administrativt vedtak:** Saknr: 772/21  
**Tiltakshavar:** Terje Oppedal  
**Ansvarleg søkjar:** Lund og Laastad Arkitekter AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.05.2021 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.

Det må søkjast om igangsetjingsløyve før ein kan gå i gang med arbeidet.

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

1. 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 skut mot syd med bod opplyst til å vere 10 m<sup>2</sup> bygd areal (BYA), oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 50 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 54 m<sup>2</sup>, samt fasadeendring. Utnyttingsgrad er opplyst til 12,95 % BYA.

Søknaden omfattar riving av skur, oppføring av tilbygg og fasadeendring ved bytte av kledning, større vindauge og ny plassering, samt tilleggisolering av tak som vil hevast 20 cm. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. Pbl § 1-8. Dette er ikkje naudsynt då eigedomen er regulert og omsøkt tiltak er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.05.2021 og supplert 24.06.2021.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 24.06.2021:

1. Opplysningar om bruksareal (BRA).

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 24.06.2021.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Risøy hyttefelt, planid: 1263-201604, er definert som fritidsbustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA og 120 m<sup>2</sup> BRA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.05.2021

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 7,1 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Mønehøgde er opplyst til 5,6 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

#### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen har kun gånge-tilkomst frå hovudveg og fram til fritidsbustaden med felles parkering for hyttefeltet.

#### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og gånge-tilkomst. 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:

##### **Estetikk:**

Den eksisterande hytten er en enkel hytte fra ca. 1975 uten noen spesielt bevaringsverdige kvalitetar. Hytten har en lav takvinkel og en dempet plassering i terrenget. Omkringliggende hytter ligger høyere og med god avstand. Nærmeste hytte som ligger mot nord har avstand ca 27,3 meter. Hovedvolumet på hytten videreføres og sammenbygges med nytt tilbygg slik at hytten vil fremstå mer helhetlig og samlet enn den gjør idag med skut mot øst og syd. Hele hytten samles under ett tak, saltak med samme takteking i rød teglsten eller rød takteking.

Hele hytten vil ha samme type kledning, takteking og vindusformat. Dette gir en fin sammenheng mellom nytt og gammelt, og hytten vil fremstå som én samlet enhet fremfor en eldre hytte med et moderne tilbygg som skiller seg vesentlig ut fra den gamle originale del. Byggeskikken er tilpasset området karakter med en enkel arkitektur inspirert av nøktern vestlandsk byggeskikk.

#### **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**

##### **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. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

##### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. 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.
- 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 kommune 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 reistas 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, referer til saknr.: 21/4636**

#### **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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

#### **Mottakarar:**

Lund og Laastad Arkitekter AS	Strandgaten	5004	BERGEN
	201		
Terje Oppedal	Strangebakken	5011	BERGEN
	11		