



Fortunen Arkitektur AS
Gro Haveland
Munkebyggen 1
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3872 - 21/61927

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

Dato:
23.09.2021

Rammeløyve for riving av garasje og uthus, tilbygg og ark til bustadhus, og oppføring av nytt tilbygg og påbygg, fasadeendring, ombygging og garasje - gbnr 238/10 Eknes nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 969/21
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 gjeve dispensasjon for utnyttingsgrada gitt ved samla bruksareal for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande bustad og garasje på gbnr 238/10 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av garasje og uthus, altan mot vest og tilbygg til eksisterande bustadhus og oppføring av nytt tilbygg og påbygg mot aust, fasadeendring, ombygging av planløyving og frittstående garasje på gbnr 238/10 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.12.2020, pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Maks gesims- og mønehøgd skal vera i samsvar med pbl. § 29-4.**
- 3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

- 1. Dokumentasjon frå røyrleggar som viser at avløpsanlegget er i tilfredsstillande stand.**

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja 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 garasje og uthus, altan mot vest og tilbygg til eksisterande bustadhus og oppføring av nytt tilbygg og påbygg mot aust, fasadeendring, ombygging av planløyising og frittstående garasje.

Det er opplyst i søknaden at eksisterande bygd areal er 295 m² og samla bruksareal er 400 m². Etter ombygging vil bygd arealet vera 325 m² og samla bruksareal vera 461 m². Utnyttingsgrada er opplyst til 10,4 % BYA.

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

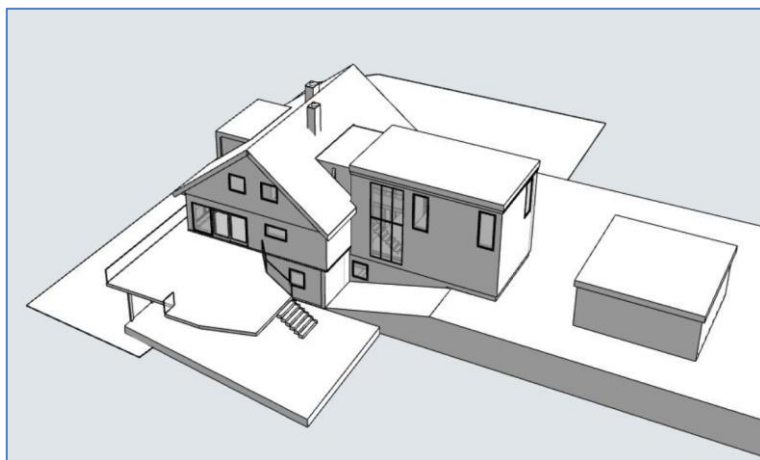
Det vert elles vist til søknad mottatt 28.04.2021.

Historikk

Kommunen av slo i vedtak datert 23.08.2021 søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrada gitt ved samla bruksareal for oppføring av tilbygg, påbygg, ombygging og fasadeendring av eksisterande bustad på gbnr 238/10 og 238/53.

Tiltaket er i etterkant av avslaget justert slik at samla areal er redusert og garasje vert oppført som eige bygg.

Situasjonsplan og 3D-skisse



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.04.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

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:

«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 nenfor 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 4,0 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.

Kommunen si avdeling for Miljø og tilsyn skriv i uttale datert 21.09.2021 at eksisterande avløpsanlegg kan nyttast, men at det må leggast fram erklæring frå røyrlaggjar som viser at avløpsanlegget er i forskriftsmessig stand.

Tilkomst, avkøyrslø 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 avkøyrslø 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 følgjande:

«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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK). Det er opplyst at delar av tiltaket som er nybygg, tilfredsstiller krava i TEK17. Delar av eksisterande bygg vert oppgradert med nye vindauge, våtrom og liknande som er i samsvar med TEK17.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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

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, omsyna i loven sin

føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser 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 for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsbestemmelse, eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilråa må liggja innafor 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 først 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 tomter.

Det er kommunen si vurdering at omsøkt tiltak slik det går fram av søknaden ikkje vil setja omsynet bak føresegna om utnyttingsgrad vesentleg til side. Kommunen finn at revidert prosjekt der arealet er redusert og ny garasje vert ført opp som eige bygg vil vera eit betre og mindre ruvande tiltak og meir i tråd med utbygginga i området elles. Det er vidare lagt vekt på at bygget, som ligg på 2 tomter, har rikeleg uteopphaldsareal og at utnyttingsgrada gitt ved 10,4 % BYA (bygd areal) ligg langt under det planen opnar for.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at planen opnar for nye tiltak på eigedomen, og at tiltakshavar får ei oppgradering av bustaden i tråd med sine behov. Vi kan ikkje sjå at det er særlege ulemper knytt til tiltaket då eigedomen allereie i dag er i bruk til bustadføremål.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilråa for å gje dispensasjon frå planen si føresegn om bruksareal er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Alle nye tiltak skal først opp i samsvar med gjeldande tekniske krav til byggverk.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Det er lagt til grunn at maksimal gesims- og mønehøgde er i samsvar med pbl. § 29-4.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande 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 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 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.
- 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 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 kommunen svurdere 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. 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/3872

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan d1 situasjonsplan.pdf
Tegning Eksisterende Fasade e2.pdf
Tegning eksisterende fasade e7-3d.pdf
Tegning eksisterende plan e3.pdf
Tegning Eksisterende Snit e1.pdf
Tegning Ny Fasad e8-3d.pdf
Tegning Ny Fasad e5.pdf
Tegning Ny Pla e6-planer.pdf
Tegning Nytt Snitt e4.pdf
Kart f2-basiskart.pdf
redgjørelse av arealer.pdf

Kopi til:

Frank Fammestad	Storneset 4	5915	HJELMÅS
Kristine Fammestad	Storneset 4	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Fortunen Arkitektur AS	Munkebyggen 1	5004	BERGEN
------------------------	---------------	------	--------