



Kålås Bygg AS
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3464 - 21/65177

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

Dato:
01.10.2021

Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad - gbnr 233/113 Eide indre

Administrativt vedtak: Saknr: 1016/21
Tiltakshavar: Bjarne Carl Holsen
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 tal bustadar, tal etasjar og plassering av ny bustad på gbnr 233/113.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av ny einebustad på gbnr 233/113 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.05.2020, jf. 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med løyve til tilknytning datert 09.04.2021 i sak 21/2834.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 03.05.2021 i sak 21/3485.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Rekkfølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
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.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for Bjarne Holsen slik det er søkt om.

Tiltak

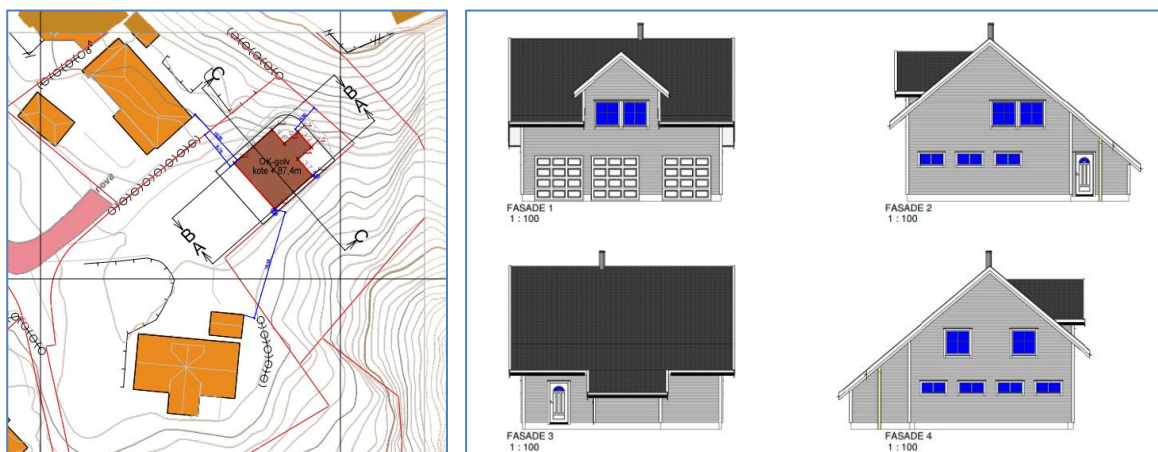
Det er søkt om oppføring av nytt bygg med garasje i første etasje og buening i andre etasje på eigedomen gbnr 233/113. Det står frå før ein einebustad på eigedomen.

Det nye bygget har eit bygd areal oppgitt til 107 m² og eit bruksareal oppgitt til 162 m². Samla bruksareal er oppgitt til 398,2 m². Utnyttingsgrada er oppgitt til 14,1 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå tal bustadar på eigedomen, tal etasjar og plassering av bygget.

Det vert elles vist til søknad mottatt 16.04.2021 og supplerande dokumentasjon mottatt 12.07.2021.

Situasjonsplan og teikningar



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 07.07.2021:

1. Utnyttingsgrad
2. Gesims- og planeringshøgde

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 12.07.2021. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.07.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Ostereidet B4, planid 1263-07111985, er avsett til byggeområde for bustadar. Eigedomen gbnr 233/113 omfattar tomt 9 og 10 på kartet, omsøkt bygg skal plasserast på arealet som i planen er merka tomt 9.

Det går fram av kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 at reguleringsplanen gjeld med supplering/ending av kommunedelplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner om temaet.

Tillaten grad av utnytting går fram av kommunedelplanen og er oppgitt til 30 % BYA og samla bruksareal på inntil 400 m².

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen sine føresegner om tal bustadar, tal etasjar og plassering. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Eigedomen gbnr. 233/113 omfattar det som var tomt nr. 9 og 10 i reguleringsplan, altså består eigedomen av det som var planlagt og regulert som 2 bustadtomter. Det vert no søkt om dispensasjon for å føre opp garasje med bustad på loftet / 2. planet.

Plassering av garasje med bustad er ikkje i samsvar med plassering vist på plankart og talet på etasjar vert høgare enn det det er opna for i § 3 i føresegna.

Om tomt 9 hadde vorte realisert, eller vert det gjennom frådeling frå gbnr. 233/113, ville ein utan å søkje om dispensasjon frå tal bustadar per eigedom kunne føre opp frittliggjande einbustad på tomta inkludert tilhøyrande parkering, avkøyrsløse og anna infrastruktur.

Vi kan difor ikkje sjå at tiltaket undergrev intensjonen i reguleringsplanen sine reglar. Planen vil framleis kunne la seg realisere ved framtidig frådeling av arealet avsett som tomt 9 i, sjølv om tiltaket det vert søkt om her er realisert.

Byggefeltet som eigedomen ligg i er i praksis utbygd. Bustadane som er ført opp i planområdet er stort sett godkjent og oppført med 2-3 etasjar. Avgrensing i plan med omsyn til tal etasjar i § 3 er soleis undergrave allereie og me vurderer at likhetsprinsippet må verta gjeldande slik at tiltaket får dispensasjon. To etasjar slik som tiltaket er teikna med no vil også gje den klart beste visuelle kvaliteten sett opp mot både området og eksisterande bustad.

Med omsyn til plassering av tiltaket utanfor tilvist område synt på gjeldande plankart viser med til at fotavtrykket på situasjonskart er omtrent likt det som er vist i plankartet. Utnyttinga av tomt 9, dersom den hadde vorte realisert, eller vert det gjennom frådeling, er altså i tråd med reguleringsplanen. Vi kan heller ikkje sjå at hensynet med avgrensing av ein bustad per eigedom vert vesentleg tilsidesett med same grunngeving som over.

Ved å byggje garasje med bueining på loftet sikrar ein utnytting og bruk av eigedomen slik det opphøveleg var tenkt ved at familie og vener av tiltakshavar kan bu der, samstundes som tiltakshavar sikrar sitt behov for lagringsplass i tilknytning til eksisterande bustad.»

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 29.05.2020.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 0,6 meter. Eigar av gbnr 233/119 har i dokument datert 20.03.2020 gitt samtykke til at garasje kan plasserast inntil 0,5 meter frå felles grense.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om overkant golv på kote + 87,4 og mønehøgde på kote + 95,6 og gesimshøgde på kote + 95,1. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 87,4.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avløp den 09.04.2021 i sak 21/2834.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 03.05.2021 i sak 21/3485.

Parkering skal skje i første etasje av bygget. Det er vurdert at 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 skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Ansvarleg sækjar har gitt følgjande utgreiing:

«Tiltaket er etter vår vurdering prosjektert og teikna med gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Tiltaket er teikna i tradisjonell byggjestil tilpassa området og eksisterande bygningar i området. Tiltaket passar godt inn i omgjevnaden og har etter vår vurdering ei god utforming i forhold til både plassering, bygde og naturlege omgjevnader.»

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

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk 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.

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. 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.

Eigdomen gbnr. 233/113 omfattar tomt nr. 9 og 10 i gjeldande reguleringsplan. Bygget som det no er søkt om å føra opp er etter kommunen si vurdering ein einebustad. Tiltaket krev dispensasjon frå planen sine føresegn i forhold til tal bustadar som kan førast opp på eigedomen, plassering av bygget og tal etasjar.

Reguleringsplanen sine føresegner om utbygging av bustad området gjev rammer for ei moderat utbygging av området med einebustadar på romslege tomatar der bygga har ei utforming i tråd med det utbyggingsmønster som var vanleg på den tida planen vart godkjend.

Det er kommunen si vurdering at å gje dispensasjon frå planen slik det er søkt om ikkje vil setja omsynet bak reguleringsplanen vesentleg til side. Kommunen viser her til ansvarleg søkjar si grunngjeving for søknaden og tiltrer denne.

Dersom tomt 9 vert realisert gjennom frådeling frå gbnr. 233/113 ville ein utan å søkja om dispensasjon frå tal bustadar per eigedom, kunne føra opp frittliggjande einebustad på eigedomen med tilhøyrande parkering og avkøyrslø. Vi kan ikkje sjå at vi ved å dispensera frå tal bustadar på gbnr. 233/133, undergrev intensjonen i gjeldande reguleringsplan. Planen vil framleis kunne la seg realisera ved framtidig frådeling av arealet avsett som tomt 9 i gjeldande reguleringsplan.

Med unntak av aktuell tomt (tomt 9) er det berre 2 attverande eigedomar i planområdet (tomt 6 og 12) som ikkje er bygd på. Området er i praksis utbygd. Bustadane som er ført opp i planområdet er godkjent med inntil 2-3 teljande etasjar. Planen si føresegn om byggehøgdd gitt ved tal etasjar i § 3 er såleis allereie i stor grad sett til side. Med bakgrunn i dette og likskapsprinsippet finn ein derfor grunn til å godkjenna omsøkt byggehøgdd. Bygget vil ikkje i vesentleg grad avvika frå byggverk elles i planområdet.

Omsøkt bygg er plassert noko lenger i austleg retning enn reguleringsplanen. Avstand til nabogrense mot gbnr 233/119 er oppgitt til 0,6 meter. Vi kan ikkje sjå at den omsøkte plasseringa vil medføra ulemper i forhold til lys og luft mellom bygningar, utsyn eller brannvernomsyn. Naboar har ikkje kome med merknadar. Eigedomen gbnr 233/119 er i reguleringsplanen avsett til offentleg friareal i tilgrensande reguleringsplanen. Friområdet

hellar bratt mot sjø, naturleg vegetasjon skal bevarast. Eigar av gbnr 233/119, Alver kommune, har gitt samtykke til at eigedomen kan plasserast inntil 0,5 meter frå nabogrense.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det særleg lagt vekt på at planen opnar for oppføring av bustad på tomt 9 og planen opnar for ny bustad på arealet som er vist som tomt 9. Det er vidare lagt vekt på at det omsøkte tiltaket ikkje i vesentleg grad avvik frå etablerte bygg i området når det gjeld storleik og byggehøgde. Det vert vurdert at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Kommunen finn etter ei samla og konkret vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon 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.

Privatrettslege tilhøve

Nødvendige privatrettslege forhold synast sikra.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Tiltakshavar Bjarne Holsen har søkt ansvarsrett som sjølvbyggjar av eigen bustad for følgjande arbeid:

- Prosjekterande for grunnarbeid, betongarbeid og radonsikring.
- Utførande for grunnarbeid, betongarbeid, radonsikring og montering av eldstad og pipe.

Det er opplyst at søknaden er basert på eigen kompetanse og erfaring i kombinasjon med at tiltakshavar vil leiga inn hjelp for ein del av oppgåvene der det er behov for det.

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 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.
- 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 avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsnering 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 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 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. 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.: 21/3464

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

