



Sivilingeniør Atle Sundal
Kanalveien 52C
5068 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4055 - 21/71503

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
26.11.2021

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 355/20 Skjelanger

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1150/21

Tiltakshavar:

Kari Sundal

Ansvarleg søkjar:

Sivilingeniør Atle Sundal

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø etter føresegn 4.7.2 i kommuneplan for Meland for oppføring av tilbygg på eksisterande hytte. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.12.2020 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.

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.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 50 m² og bygd areal (BYA) ca. 50 m². Maksimalt byggeareal er sett til 120 m² i kommuneplan.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den utstrekning det er naudsynt for gjennomføring av tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. føresegn 4.7.2 i kommuneplan for Meland.

Det vert elles vist til søknad motteken 30.04.2021 og supplert 30.09.2021.

Kommunen har gjort ei ny vurdering etter motteken tilleggsdokumentasjon datert 30.09.2021, og er samd i søkjar si vurdering av at tiltak ikkje medfører hovudombygging.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 28.09.2021:

1. Kommunen vurderer at det er søkt om tilbygg, fasadeendring og hovudombygging. Hovudombygging utløyer TEK17 krav til heile fritidsbustaden, også eksisterande. Vi ber om at det blir sendt inn prosjekteringsgrunnlag for eksisterande fritidsbustad. Dersom ein ynskjer å søkje om fritak frå tekniske krav, må det framgå av søknaden og dei ein skilde krav det søkjast fritak frå må spesifiserast og begrunnast.
2. Oppføring av nytt våtrom er søknadspiktig etter pbl § 20-1 a) med krav om bruk av ansvarleg føretak. Det må sendeast inn ansvarserklæring og oppdatert gjennomføringsplan der røyleggjar er inkludert.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 30.09.2021.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 23.12.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Meland sin arealdel er definert som LNF-spreidd fritidsbustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA og maksimalt 120 m² for fritidsbustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø, jf. føresegn 4.7.2 i kommuneplan for Meland.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

- Tilbygget vil komme på baksida av eksisterande hytte, lenger vekk frå sjøen.

- Tilbygget vil ha større avstand til byggegrense mot sjø i veggen.
- Tilbygget vil ikkje avgrense allmennheita sine interesser og tilgjenge til sjø.
- Eksisterande hytte er gamal og berre 40 m² inklusiv tilbygget som skal rivast. Familien treng ei større hytte ettersom familien blir større og dagens krav til standard er mykje høgare enn den var den gang hytta vart bygd.

Det er vidare lagt til grunn at verken omsynet bak føresegna det søkjast dispensasjon frå eller omsyna i lova blir vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon. Søkjar vurderer fordelane ved å gje dispensasjon som klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Uttale frå anna styresmakt

Tiltak vart sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland 31.05.2021. Det er ikkje komme inn uttale frå Statsforvaltaren mot tiltaket. Kommunen legg til grunn at det ikkje er innvendingar mot tiltak.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 2020.12.09.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,465 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense mot sjø.

Det er søkt om maksimal høgde på 4,8 meter som skildra i nytt snitt.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Det ligg føre utsleppsløyve til eigedom datert 26.05.2003.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak endrar ikkje eksisterande løysing for tilkomst.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erkl ert 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

Det er søkt om fråvik fr  tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fr viket gjeld:

- TEK17 kapittel 14 for energi. Grunngeving: Eksisterande fritidsbustad er til sommar bruk. Den vart bygd på 1930-talet, og er blitt noko oppgradert, men brukast ikkje i dei kalde månadane i året. Omsynet med tilbygget er å gjere hytta større og betre eigna til ein større familie. Med det nye tilbygget utført etter TEK17 vil denne delen bli brukt i kalde årstider av eigar. I tilbygget er alle hovudfunksjonar, og det er ikkje behov for å nytte eksisterande fritidsbustad i vinterhalvåret.
- TEK17 kapittel 12 for planl sing og bygningsdelar i byggverk. Grunngeving:   12.7: På loftet er det soverom som ikkje oppfyller krav i TEK17 til romhøgde. Det har  g vore barnerom på loftet. I eksisterande hytte er det eitt soverom i 1. etasje og det blir to nye soverom i tilbygget.

Viser til ny vurdering av at tiltak ikkje er definert som hovudombygging. Tekniske krav etter TEK17 sl r dermed berre inn for nye tiltak på fritidsbustad.

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 fr  ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 n r 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. Vilk ra må liggje innafor 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tilbygget ikkje vil avgrense allmennheita sine interesser og tilgjenge til sjøen. Kommunen vurderer det som positivt at tiltak i sin heilskap er plassert lenger vekk frå sj  enn eksisterande bygning.

Omsyna bak byggegrense mot sjø er blant anna å sikre at det blir tatt særleg omsyn

til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunen vurderer at tiltak er utført i samsvar med disse omsyn.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Det er gjort endringar på ark og loft i eksisterande fritidsbustad. Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK.

Spørsmål om fritak frå TEK17 12-7

Det er søkt om fritak frå krav til utforming av rom og opphaldsareal. Maksimal høgd under taket er på loftet opplyst å vere 1,85 meter. Kommunen vurderer at maksimal takhøgde på 1,85 meter er for lågt til å nytte areal som opphaldsrom i hovuddel av fritidsbustad. Etter tilbygg vil fritidsbustad ha tre andre soverom som kan nyttast. Kommunen si vurdering er at det ikkje er «nødvendig» med opphaldsareal i øvste etasje for at bygget skal kunne nyttast til sitt føremål, jf. pbl.§31-2.

Arealet i øvste etasjen under ny ark er godkjend som tilleggsareal, men ikkje som opphaldsareal.

Spørsmål om fritak frå TEK17 kapittel 14

Ettersom kommunen etter ny vurdering legg til grunn at tiltak ikkje medfører hovudombygging vil ikkje krav til teknisk forskrift slå inn for eksisterande areal som ikkje er gjort endringar på. Det er dermed ikkje naudsynt med fritak frå TEK17 kapittel 14 for eksisterande areal på fritidsbustad.

Nytt areal i tilbygg må elles oppfylle alle krav i TEK17.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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 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.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- 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 kommun 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 klagt 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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/4055

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

6_KART_Situasjonsplan_basiskart 210209.pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_fasade Sør_090221.pdf
15_TEGN_TegningNyFasade_fasade Nord_090221.pdf
16_TEGN_TegningNyFasade_fasade vest og øst_090221.pdf
17_TEGN_TegningNyPlan_Plan 1_090221.pdf
18_TEGN_TegningNyPlan_situasjonsplan_090221.pdf
19_TEGN_TegningNyttSnitt_snitt_090221.pdf

Mottakarar:

Kari Sundal
Sivilingeniør Atle Sundal

Sandvikslien 25 5037
Kanalveien 52C 5068

BERGEN
BERGEN