



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5540 - 22/4589

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

Dato:
19.01.2022

Løyve til bruksendring frå fritidsbustad til bustad - gbnr 443/81 Toska

Administrativt vedtak: Saknr: 062/22
Tiltakshavar: Laurits Klimek
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Mette Kyed Thorson
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3, vert det gjeve løyve til bruksendring av fritidsbustad til bustad på gbnr 443/81 på følgjande vilkår:

1. Bruksendring gjeld fritidsbustad med bygningsnummer 176 159 782.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.05.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Bygget er tilknytt kommunalt vassverk.
5. Tiltaket har godkjend privat avløpsløyving.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Det vert gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsla til kommunal veg på følgjande vilkår:

- a. Avkøyrsla skal være opparbeida slik at den tilfredsstiller tekniske krav til avkøyrsla som er fastsett av Vegdirektoratet i forskrift om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100.
- b. Krav til sikt følgjer av reguleringsplan. Siktzone er målt til 6 x 45 meter.
- c. Krav til svingradius følgjer av reguleringsplan. Svingradius er i samsvar med plan opplyst å være R = 9 meter.

- d. Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller plassering av sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over kommunalt vegnivå. Siktzone skal, til ein kvar tid, haldast vedlike av eigar/ brukarane av avkøyrsla.

7. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Med heimel i plan- og bygningslova § 31-2 vert det gjeve fråvik frå tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 14-2, slik det er søkt om.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad på eigedomen gbnr 443/81 på Toska. Eigedomen er bygd ut med fritidsbustad, garasje, og uthus. Fritidsbustaden har ein etasje og eit bygd areal oppgitt til 105 m². Utnyttingsgrada er oppgitt til 10,4 % BYA.

Eigedomen gbnr 443/81 vart godkjend frådelt til bustadføremål i 1990, men vart godkjend bruksendra til fritidsføremål i 1994. Det vart gjeve løyve til oppføring av fritidsbustad på eigedomen i 1995. Det er opplyst i søknaden at det ikkje skal gjerast endringar i bygget som følgje av bruksendringa.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 11.06.2021 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 26.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde i brev av 20.10.2021 dokumentasjon av arealrekneskap, ansvarsrettar og gjennomføringsplan, byggehøgde og avkøyrslle m.m.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 26.10.2021. Søknaden var komplett og klar for handsaming 26.10.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tida søknaden har vore på høyring til regionale styresmakter.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy 2011-2023 delrevisjon 2019, planid. 12602013000200, sin arealdel er definert som LNFR-område. Bruksendringa er i strid med arealføremålet og plan- og bygningslova § 1-8, det generelle byggeforbodet i strandsona, og krev at det vert gitt dispensasjon.

Eigedomen grensar inntil reguleringsplanen Toska Skårnesvika naustområde, planid 12602016000500, og har tilkomst til offentleg veg gjennom det regulerte området.

Utval for areal, plan og miljø har i møte 08.12.2021 i saksnr. 176/21, gitt dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til bustad.

Uttale frå anna styresmakt

Eigedomen har i dag avkøyrslle til kommunal veg via privat veg slik det går fram av reguleringsplanen for Toska Skårnesvika naustområde. Bruksendringa krev utvida avkøyrslle til offentleg veg.

Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning har gitt uttale i skriv datert 02.12.2021 i sak 21/10012. Dei skriv:

Avkjørsle frå kommunal veg er regulert i reguleringsplan Toska_Skårnesvika_naustområde med plan idnr. 12602016000500. I plan er avkjørsle viset med svingradius og sikt. Ihht retningslinjer for handsaming av avkjørselssaker i områder med godkjent reguleringsplan, vil det fortsatt være nødvendig å vurdere avkjøringsforholda på stedet ut i frå Veglova § 43. Dette gjeld krav til geometrisk utforming av avkjørsle, tekniske detaljer og generelt vedlikehald av avkjørsle.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har vurdert saka og finn det forsvarleg å gje utvida bruk av eksisterande avkjørsle på vilkår.

Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. I dette regelverket vert det, blant anna, sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle, samt at ein skal kunne snu på eigen grunn.

Krav til sikt følgjer av reguleringsplan. Sikt er ihht plan målt til 6 x 45 meter. Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over kommunalt vegnivå. Siktzone skal, til ein kvar tid, haldast vedlike av eigar/ brukarane av avkjørsle.

Krav til svingradius følgjer av reguleringsplan. Svingradius er ihht til plan opplyst å være $R = 9$ meter.

Utfyllande informasjon om krava til sikt og utforming av avkjørsle er å finne på kommunen si heimeside: www.alver.kommune.no.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.05.2021.

Plasseringa av bygget er uendra. Det skal ikkje gjerast endringar i eksisterande bygg. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 4,0 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til kommunalt vassverk og privat avløpsanlegg.

Eigedomen har godkjend utsleppsløyve der avløpet vert reinsa i slamavskiljar og ført til sjø i felles privat avløpsleidning, jf. sak 03/230.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg som går gjennom område som er regulert gjennom deltaljregulering for Skårnesvika naustområde og fram til Toskavegen.

Vegrett er dokumentert. Det er søkt om utvida bruk av avkjørsle.

Det er opplyst at kravet til parkering er oppfylt ved 1 plass i garasje og ein biloppstillingsplass på terreng. Det er opplyst at det er mogleg å snu på eigen grunn.

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 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 byggteknisk forskrift (TEK).

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i § 14-2 til tettheit, varmeisolering og energiramme.

Ansvarleg sækjar skriv:

Ved bruksendring fra hytte til helårsbolig, vil man ikke kunne oppnå dagens krav i TEK 17 til tettheit, varmeisolering og energiforbruk, uten omfattende og gjennomgripende tiltak, for den eksisterende bygning. Sannsynligvis vil man tilnærmet måtte bygge nytt for å etterleve kravene.

I plan og bygningsloven står det:

PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 1. led

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. (...)

-og videre i 4. ledd

PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 4. led

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. (...)

Den eksisterende hytte har et relativt begrenset golvareal på 104 m² og en innvendig takhøyde som ikke gir mulighet for å bygge golvet opp med isolering eller isolere fra underside tak. Bygget er ellers i god stand.

Etablering av balansert ventilasjon i et eksisterende hus er vanskelig med hensyn til tetting og rørføring. I stedet beholdes dagens velfungerende system med frisklufttilførsel via yttervegg og avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad.

Når eldre konstruksjoner bygges inn/rundt er det vanskelig å dokumentere og oppnå dagens krav i TEK 17 § 14-2 til tettheit, varmeisolering og energiramme. At oppfylle kravene til TEK 17 vil i dette tilfelle føre til uhenksommessig store kostnader i forhold til hvilket resultat en sitter igjen med, ikke minst i forhold til den begrensede energigevinsten det utgjør.

Det er mere miljøvennlig å vedlikeholde eksisterende bygg, enn å bygge radikalt om eller bygge nytt. Det søkes herved om unntak fra TEK 17 § 14-2 for krav til tetthet, varmeisolering og energiramme.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tilkomst

Det vert gitt utvida avkøyringsløyve på vilkår som går fram av Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning sin uttale datert 02.12.0221.

Tekniske krav til byggverk

Det går fram av plan- og bygningslova § 31-2, at tiltak på eksisterande byggverk skal prosjekterast og utførast i samsvar med bestemmelsar gitt i eller i medhald av loven. Kommunen kan likevel gje løyve til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterande byggverk også når det ikkje er mogleg å tilpassa byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringa eller ombygginga er forsvarleg og nødvendig for å sikra hensiktsmessig bruk.

Søknaden gjeld bruksendring av heile bygget. Det føl då av lova at heile bygget skal oppfylla dagens krav til byggverk slik dei går fram av TEK 17. Ansvarleg søkjar skriv at det er vanskeleg å oppnå gjeldande krav til tettheit, varmeisolering og energiramme i § 14-2 utan at det må gjennomførast omfattande og gjennomgripande tiltak i eksisterande konstruksjon, og søkjer derfor om fråvik for desse krava. Søkjar skriv at nødvendig arbeid for å oppfylla krava vil gje uhenksmessig store kostnader i forhold til gevinst ved tiltaket.

Kommune viser til ansvarleg søkjar sin søknad og finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav i § 14-2 til tettheit, varmeisolering og energiramme er oppfylt. Kommunen vurderer at bygget har ein forsvarleg teknisk stand som i nødvendig grad er tilpassa omsøkt bruk, og at det vil påføra tiltakshavar utforholdsmessige kostnader å gjennomføra tiltak for å oppfylla gjeldande krav i § 14-2. Det er lagt til grunn for vurderinga at andre relevante krav i kapittel 14 er oppfylt.

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 og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

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 søknadsploktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- 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.
- 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 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 reisast 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.: 21/5540

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D1 Situasjonsplan
E1 Fasader
E3 Plan
E2 Snitt

Kopi til:

Laurits Klimek	Toskavegen 589	5936	MANGER
----------------	----------------	------	--------

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson	Kvalen 16	5955	LINDÅS
-----------------------------	-----------	------	--------