



Utmark Arkitektur AS
Bellgården 1
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8824 - 22/5880

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
30.05.2022

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tilbygg og uthus til fritidsbustad – gbnr 102/47 Vabø

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 078/22

Tiltakshavar:

Terje Bjørge

Ansvarleg søkjar:

Utmark Arkitektur AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå planføresegner for oppføring av uthus med 22,8 m² BYA. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nytt tilbygg med terrasse, nytt uthus, ny trasé for avløpsledning, samt endring av tak, vegg og vindauge på eksisterande bygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.03.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det skal nyttast solcellepaneler som minimerer gjenskin.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og § 31-2(1)

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av nytt tilbygg med terrasse og utekjøkken, nytt uthus, ny trasé for avløpsledning. Søknaden inneberer og endring av tak, planløyving, vegg og vindauge på eksisterande byggverk. Endringa knytt til det eksisterande byggverket reknast som hovudombygging etter pbl. § 31-2(1).

Tilbygget sitt bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 69 m². Uthusets bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 16 m² og bygd areal (BYA) 22.8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 9,9 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå RP Vabø disp. plan del av gnr. 102 bnr. 6 pkt. 5 om tillatt storleik på uthus.

Det vert elles vist til søknad mottaken 14.10.2021 og supplert 14.03.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.03.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Saka hadde allereie vore på høyring innan søknaden var komplett.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor reguleringsplanen for Vabø Disp. plan Del av gnr. 102 bnr. 6 med planID 1263-0701197. Området er definert som hyttetomt. Reguleringsplanen er supplert av KP for Lindås der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om teamet jf. KP pkt. 4.5.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå RP Vabø disp. plan del av gnr. 102 bnr. 6 pkt. 5 om maksimums tillate storleik på uthus.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra Disposisjonsplan – Hytter, del av Vabø gr. 102 br. 6, Lindås (datert mai 1970), § 5, punkt om areal på uthus: 'Hovudbygg og uthus skal ha en mest mulig einsarta og samanhengande form, materialvalg og farge. Uthuset skal ha et areal mindre enn 20 kvm.'

Innvendig bruksareal (BRA) er på 16,2 kvm. Grunnet takoverbygg over inngangsparti er total BYA 22,8 kvm. Det søkes derfor om dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse.

Ved utforming av uthuset er det lagt vekt på å skape en kompakt form med takoverbygget ytterdør. For å få et tilnærmet likt formspråk som hovedhytten er det blitt tatt i bruk

arkitektoniske elementer fra den originale hytten; takoverbygg med støttesøyle. Dette grepet medfører en BYA på litt over 20 kvm.

Uthuset er planlagt mer enn 4 meter fra nabogrenser, og samlet BRA for tomten overstiger ikke maks utnyttelsesgrad. Grunnet den beskjedne overskridelsen på 2,8 kvm, sees det ingen åpenbare ulemper ved uthusets foreslåtte BYA.

Fordelene ved å ha et ensartet og sammenhengende form-uttrykk ansees som større enn ulemperne. Vi håper med dette at en dispensasjon fra disposisjonsplanen; §5 kan innvilges.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden ble sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det har ikkje kome uttale frå disse.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slike merknader frå eigarar av gbnr. 102/41 ved brev av 03.10.2021:

1. Høyde på bygg og plassering på tomt

Tegningene viser at nytt bygg får 80 cm høyere mønehøyde enn dagens bygg. Når nytt bygg i tillegg utvides mot sjøen, utgjør ny mønehøyde for oss mer enn 80 cm. Vi mister vesentlig utsikt mot sjø.

Vi henstiller derfor tiltakshaver om å revurdere takhøyde, samt vurdere om bygget kan utvides bakover fra sjø, i stedet for fremover mot sjø som planlagt, for å redusere vårt utsiktstap noe.

2. Solcellepanel - problemstilling med refleksjon av sollys

Planlagt etablering av solcellepanel er tiltenkt på to tak mot oss. For oss er det viktig at montert solcellepanel ikke reflekterer sollys mot oss slik at vi blendes.

Byggforsk 321.231 2-28 Refleksjon og blending - gir føringer for prosjektering for å unngå problemstilling med refleksjon av sollys.

Vi ber om at det gjennomføres en fotovoltaisk vurdering av glans og blending, ut fra modell som en bekreftelse på at valgt type solcellepanel og plassering av dette ikke blir et fremtidig problem.

Videre gjør vi tiltakshaver oppmerksom på at det er paneler på markedet som nesten ikke reflekterer sollys.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad i søknad av 13.10.2021. Ansvarleg søker opplyser at:

Høyde på bygg:

Høyden på hytten vil øke i tråd med nye isolasjonskrav for å bedre energitap, og vil ikke gi økt innvendig takhøyde i eksisterende hytte. Det å revurdere takhøyde er problematisk når vi bygger på eksisterende og samtidig skal oppgradere tak ift. energikrav. En mindre endring i tiltakets mønehøyde vil ikke la seg gjøre uten inngripen i opprinnelig takvinkel og konstruksjon, ved å rive eksisterende hytte eller ved å legge hytten lavere i terreng som igjen vil være i konflikt med terrengtilpasning, drenering, områdekarakter og funksjonalitet.

Planlagt tiltak vil ha en høyde på mellom 3,9 m til 4,6 m over terreng (det er skrånende terreng).

Utvidelsen av hytten er plassert slik at den kan kobles på eksisterende stue-del og utvides i hovedsak mot sørvest, vent bort fra sjø.

Om hyttens utvidelse skulle blitt gjort i tråd med nabos hentydning vil dette gi en «tykkere» bygningskropp og således medført en ytterligere økning i samlet høyde. Rent estetisk ville en slik utvidelse i bredden gitt en uheldig form som ikke ville passet inn i omgivelsene (dette er forsøkt illustrert under). I forhold til tomtens utstrekning og topografi er utvidelsen lagt slik at den ligger mest mulig i terreng samtidig som den ikke breier seg utover tomten i tomtens lengderetning.

Mot nordvest vil tilbygget gjøre hytten noe lengre og sådan ta noe av nabos utsikt i denne retningen (se illustrasjon vedr. siktlinjer under). Samtidig er det i formgivningsprosessen arbeidet med å etablere et så lavt som mulig tilbygg tilpasset eksisterende terreng og bygghøyde, og som ikke brer seg utover tomten. Naboens uteplass/terrasse (gulvnivå ute) ligger mellom 2,7 og 3 meter høyere enn uteplass/terrasse (gulvnivå ute) for det planlagte tilbygget v/hytte. Det poengteres at mønehøyde over terreng på side mot nabo er 4,6 meter, hvilket kan sies å være en forholdsvis nøktern byggehøyde. Det er også god avstand til hytten på gnr/bnr 102/41 (avstanden mellom de to hyttene vil bli om lag 24,8 meter). Samtidig ligger planlagt tilbygg i samme siktretning som hytte på 102/17. Slik forstyrrer tilbygget i mindre grad merknadsstillers siktlinjer.

Det påpekes at de fleste hytter i hyttfeltet de senere år er oppgraderte for å imøtekomme nyere standard. De fleste hyttene har derfor fått noe økt grunnflate, eiendom 102/41 inkludert.

Undertegnede ser ikke at det foreslåtte tiltaket vil gi vesentlig forringing av nabos kvaliteter.

Solcellepanel – problemstilling med refleksjon av sollys:

Valg av solcellepaneler vil bli vurdert og valgt i detaljfasen. Spesifikke egenskaper og endelig produktvalg er ikke gjort i denne fasen (rammesøknad). Nye solcellepaneler på markedet har optimalisert solabsorbering, og gir lite gjenskinn. Vi har notert oss merkningen, og vil ta denne videre i neste fase av prosjektet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.03.2022.

Minste avstand til nabogrense vist til å vere 4,2 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 7,8 og mønehøgde på kote ca. + 12,3.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen har i dag privat vass og avløp. Søknaden inneberer ny trase for avløpsledning slik som vist i situasjonsplan for VA datert 14.03.2022.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Søker opplyser følgende:

Parkering foregår på felles parkeringsplass for hytteområdet. Denne er regulert i gjeldende disposisjonsplan. Tilkomst til hytten er ved felles sti fra parkeringsplassen. Parkeringsplass og veier/stier driftes av Vabø hyttelag. Kjøreadkomst til selve hytteområdet er via Vabøvegen; kommunal vei (1263 Kv1205), som går over i Vabøvegen; privat vei (1263 Pv1205), som er del av Vabø hyttfelt.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser 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.

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

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra 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.

Det søkjast om dispensasjon frå Disposisjonsplan – Hytter, del av Vabø gnr. 102 bnr. 6 Lindås § 5 som seier at uthus skal ha eit areal mindre enn 20m².

Søker opplyser uthusets innvendige bruksareal (BRA) ligg på 16,2 m², men at byggets BYA er 22,8 m² på grunn av takoverbygget over inngangspartiet. I følgje søker skyldast utforminga på taket eit forsøk på å tek i bruk arkitektoniske elementa frå den originale hytta, som er takoverbygg med støttesøyle.

Hensikta bak storleikavgrensinga på uthus er å unngå dominerande uthus i hyttefeltet. Dersom det tillatast med inntil 150 m² BRA fritidsbustader og ingen anna avgrensing på uthus enn 25 % bygd areal pr. eigedom vil det opna for uforholdsmessig store uthus på eigedomane.

Administrasjonen si vurdering er at ein overskriding på 2,8 m² BYA ikkje vil forringe hensikta bak føresegna. Uthusets BRA er framleis innanfor 20m² og vil difor ikkje virke dominerande sett i forhold til sjølve hytta. Samstundes vil takoverbygget skjerme inngangspartiet mot regn og stå i stil med hytta. Kommunen vurderer at fordelane med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Delar av tiltaket inneberer hovudombygging av eksisterande byggverk i form av endring i tak, vegg, fasade og planløsning. All konstruksjon over grunnmuren skal tilfredsstille tekniske krava jf. pbl. § 31-2(1).

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.

Nabomerknad

Eigarar av gbnr. 102/41 har i nabovarselet bedd søker revurdere tiltaket si høgde og plassering for å ikkje miste utsikt mot sjø. Dei har og bedd om at det nyttast ein type solcellepanel som ikkje reflekterer sollys.

Kommunen sin vurdering er at tiltaket held seg innanfor høgdekravet og byggjegransen mot nabo, og har elles ein naturleg plassering i førehald til eksisterande bygg og omgjevnadane.

Kommunen er einig i naboens vurdering knytt til solcellepaneler. Ansvarleg søker har påpeikt at nye solcellepaneler på markedet gir lite gjenskin. Kommunen har satt det som vilkår at søker brukar slike.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søker, 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 byggteknisk 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 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. Føretak 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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/8824

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Endret følgeskriv rammesøknad
A-20-01 Plan - 1. Etasje - Eksisterende
A-20-02 Plan 1. Etasje - Planlagt
A-20-03 Takplan - Eksisterende
A-20-04 Takplan - Planlagt
A-30-01 Snitt A - Eksist. & Planlagt
A-30-03 Snitt B - Eksisterende
A-30-04 Snitt B - Planlagt
A-30-05 Snitt C - Eksisterende
A-30-06 Snitt C - Planlagt
A-30-07 Snitt D - Eksisterende
A-30-08 Snitt D - Planlagt
A-30-09 Snitt E - Eksist. & Planlagt
A-40-01 Fasader 01 - Eksisterende
A-40-02 Fasader 02 - Eksisterende
A-40-03 Fasader 01 - Planlagt
A-40-04 Fasade 02 - Planlagt
A-10-01 Situasjonsplan Eksisterende
A-10-02 Situasjonsplan Planlagt
A-10-03 Situasjon VA Planlagt
Søknad om rammeløyve og dispensasjon for tilbygg fritidsbustad - gbnr 102/47 Vabø

Mottakarar:

Terje Bjørge
Utmark Arkitektur AS

Hesjakollen 40 5142
Bellgården 1 5003

FYLLINGSDALEN
BERGEN