



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/771 - 22/20362

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
09.08.2022

Løyve til oppføring av Rammeløyve for fritidsbustad - gbnr 60/52 Langenes

Administrativt vedtak: Saknr: 264/22
Tiltakshavar: Bjørn-Tore Fauske
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Mette Kyed Thorson
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2021 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.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 416/22, datert 27.02.2022, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/ situasjonsplan. Tiltaket skal nytta privat vassverk.
4. Tiltaket har tilkomst til offentleg veg via privat felles veg.

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 rammeløyve for oppføring av fritidsbustad på tomt nr 1 på Langeneset. Eigendommen er på 1192,5 m², og ligg på eit lite felt med nord-aust vendt retning avsett til tre hytter. Dei to andre tomtene på feltet er allereie utbygd. Bruksareal/ BRA er opplyst til 105,8 m², og bygd areal/ BYA 90,3 m². Utnyttingsgrad er berekna til 9% BRA, og 7,6 % BYA.

Søknaden omfattar også grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av midlertidig tilkomst til byggeplass på eigendommen. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Tiltaket er nabovarsla. Det er ikkje kome inn merknader til saka.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.01.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken.

Administrasjonen blei i ettertid gjort kjend med at det blei gitt avslag på søknad om utseppsløyve knytt til tiltaket på eigendommen. Informasjon blei sendt ansvarleg søkjar med brev den 17.03.2022, og saka satt i bero inntil vidare.

Statsforvaltaren har i vedtak datert 23.06.2022 innvilga dispensasjon frå «forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde» til utsepp til sjø, samt å legge nytt avløpsrør til sjø. Det vart gitt utseppsløyve for fritidsbustaden den 27.06.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Sakshandsamingsfristen vart utsett i totalt 102 dagar, i påvente av endeleg vedtak.

Sakshandsamingsfrist er totalt 16 veker. Fristen er den 23.08.2022.

Planstatus

Eigendommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langenes plan_ID nr. 1263-01031985, er definert som område for hytter. Kommuneplanen for Lindås 2019-2023 plan-ID nr. 1263-201805 supplerer reguleringsplanen. Tiltaket ligg i LNRF-område, samt i kommuneplanens HensynSone H570/ Bevaring kulturmiljø.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 90 m² BYA/ 150 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Jf. reguleringsplanen for Langenes § 3.2, kan hytte berre førast opp i ein etasje, og ha lavast mogleg grunnmur. Vidare omtalar same føresegn mellom anna at bygd areal skal vere maks 90 m².

Med omsyn til reguleringsplanens føresegn som gjeld etasjar/ høgd og maks bygd areal, legg administrasjonen til grunn og stettar ansvarleg søkjars argumentasjon knytt til loft/ etasje tall, og areal ved vurdering av søknaden.

Ansvarleg søkjar argumenterer slik;

Reguleringsplan for hytter på Langeneset kan ha et bebygd areal på inntill 90 m² og kun ha en etasje.

Reguleringsplanen er fra 1984, og i følge Veiledningen for Grad av utnytting gjelder følgende i 1984:
Loft regnes med i etasjetallet når det her er innredet rom for varig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygnings grunnflate.

Her er husets grunnflate $75,67 + 4,44 \text{ m}^2 = 80,11 \text{ m}^2$
Loftet kan da være inntil 26,7 m² uten å telle som etasje, etter reglene som var gjeldende i 1984.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt til uttale med brev datert den 11.07.2022, til Vestland Fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser jf. KP § 4.2.4. Samt til Alver kommune avd. Kultur.

Det føreligg per 09.08.2022 ikkje uttale frå Vestland Fylkeskommune.

Der er komme inn utale frå Alver kommune avd Kultur. Dei skriv slik:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til sønad om oppføring av ny fritidsbustad på gbnr 60/52 Langenes. Eigendomen ligg innanfor omsynssone H570 Den indre farleia.

Me kan ikkje sjå at det planlagde tiltaket får negative verknader for kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia, og har såleis ingen merknader til tiltaket.

Saka har også vore send på høyring til Statsforvaltaren, med omsyn til utslepp og handsaming etter verneforskrift for Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde.

Det føreligg vedtak gitt av Statsforvaltaren ved brev datert 23.06.2022.
Statsforvaltaren skriv:

Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland gjev dispensasjon etter naturmangfaldlova § 48, jamfør verneforskrifta for Lurefjorden og Lindåsosane § 6, til utslepp av avløpsvatn frå gards- og bruksnummer 60/52 på Langenes i Alver kommune, på følgjande vilkår:

1. De skal gjennomføre tiltaket i anleggsperioden 1. juni til 1. januar av omsyn til gytande fisk.
2. Utsleppet ligg i følsamt fjordområde og skal minst etterkomme forureiningsforskrifta sine krav til reinsing av denne type utslepp til følsame område.
3. Dersom bruk av røyrleidningen opphøyrer, skal de fjerne og levere den til godkjent mottak.
4. Det omsøkte tiltaket må vere slutført i løpet av 2025.
5. De skal leggje røyrleidninga langs botnen slik at den ikkje øydelegg viktige naturførekomstar.

6. Statsforvaltaren gir ikkje løyve til terrengetilpassing i form av sprenging eller anna tilsvarande anleggsarbeid på sjøbotn i verneområdet.
7. Alt avfall frå tiltaket skal leverast godkjent mottak, og sjøbotn rundt tiltaket skal være fri for avfall.
8. Statsforvaltaren skal ha ein rapport med bilete i ettertid at tiltaket, der m.a. endeleg trasé for ny leidning går fram, dato for gjennomføring, viktige observasjonar av fjordbotn ved legging av ny og ved rydding av gamal rørleidning, med meir.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla, og det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.10.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan jf. KP § 4.5.1. Byggegrense for hyttetomt 1-3 er føremålsgrensa i reguleringsplanen.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 20,00, og mønehøgde på kote ca. + 24,65 m/ og 25,75 m. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 20,00 m.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal nytta privat vassverk/ borehull på eigendommen.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 416/22, vedtak datert 27/06.2022 .

Utsleppsløyve gjeld løyve til utslepp av avløpsvatn ved minirensanlegg.

Plassering og utsleppsstad er vist i kart datert den 07.06.2022.

Løyve er gitt på vilkår. Utsleppsløysing skal utførast i samsvar med vedtaket.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltakshavar har søkt Vestland Fylkeskommune om utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesveg 5456 Festevegen til gnr 60 bnr 52 i Alver kommune, med brev av 04.11.2021.

Det er gjort vedtak i saka, med brev datert den 01.02.2022. Vestland Fylkeskommune har med heimel i veglova § 40 og § 43 gitt løyve på vilkår til utvida bruk av avkøyrsløse frå Fylkesveg 5456 til eigendommen.

Felles parkeringsplass som allereie er opparbeida for eigendom gbnr 60/41, gbnr 60/40, samt gbnr 60/52, skal nyttast til parkering. Midlertidig areal til parkering på eigendommen knytt til oppføring av hytten, skal tilbakeførast til terreng ved ferdigstilling av tiltaket.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, og parkering. 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 at:

Arkitektonisk utforming

Huset er plassert så langt sørøst på tomten som praktisk mulig, med tilnærmet samme møneretning som nabohus i vest. Ved denne plassering får man den enkleste tilkomst og man unngår mest sprengning. De massene som sprenges for byggegrop brukes til oppfylling/planering mot nord

Tomten har et ganske markant fall fra ca. kote +21 til kote +5, derfor er bygget gjort så smalt som mulig, for at grunnmuren ikke blir alt for høy mot nord. Derved oppnår man også gjennomlysning av stuen og kjøkken.

Det to nabobygg består begge av to mindre volum og dette motiv er tatt igjen i denne hytte ved at senke taket over stue og kjøkken. Dermed følger takflatene også terrengets fall mot sjø. Hytten oppføres i en trekonstruksjon, med takstein på taket og trekledning på fasadene.

Boligen har 90 m² på grunnplan og areal på loftet utgjør mindre enn 1/3 av etasjen under.

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

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.

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 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 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 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.: 22/771

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om rammeløyve for oppføring av fritidsbustad gbnr 60/52 Langenes
6 KART Situasjonsplan
7- Fasader sørøst og sørvest.pdf
8 Fasader nordøst og nordvest
9 Plan 1- etasje
10 Plan 2- etasje
11- Terrengsnitt
12 Snitt i soverom
13 Snitt i trapp og bad
14 Snitt i kjøkken
15 Snitt i stue
16 Beskrivelse til søknad om ny hytte
23 Arealer

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson
Bjørn-Tore Fauske

Kvalen 16
KATTUGLEBROTET 41

5955 LINDÅS
5099 BERGEN