

Plan- og bygningsetaten
Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Vedlegges elektronisk søknad

Bergen, den 7. april 2022

Vår ref: 10273

Deres ref.:

FØLGEBREV TIL SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR LEGALISERING AV TILBYGG, LEVEGG, UTVIDELSE AV KAI M.M

| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Eiendom: | Knr. 4631 Gnr. 467 bnr. 13 |
| Tiltakets adresse: | Slettevegen 49 |
| Tiltakets art: | Legalisering av tilbygg, fasadeendring, levegg, utvidelse kai m.m |
| Tiltakshaver: | Terese Skår Bondevik |

A. Tiltakshaver

Tiltakshaver og hjemmelshaver er Terese Skår Bondevik. Det foreligger fullmakt fra tiltakshaver til ansvarlig søker.

B. Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket

Omsøkt eiendom er gnr. 467 bnr. 13 med adresse Slettevegen 49 i Alver kommune. På eiendommen ligger en eldre fritidsbolig, samt et naust plassert på en sirkeleiendom tilhørende samme gårds- og bruksnummer.

I den senere tid er det gjennomført en rekke mindre tiltak på eiendommen. Disse tiltakene er:

- Utvidelse av inngangsparti i form av tilbygg/underbygging av eksisterende takkonstruksjon på 4 kvm BRA. Ytterdøren er flyttet fra fritidsboligens nord-vestlige hjørne til vestveggen. Det tidligere inngangspartiet er bygd ut, og inneholder et bad på 3 kvm.
- Markterrasse foran inngangsparti på 21,7 kvm.
- Tilbygg på hytte i form av veranda på 34,8 kvm utenfor boligens østlige side og bod på 12,3 kvm under verandaen i boligens kjelleretasje.

- Terrengarbeid i form av jordvoll med gjennomsnittlig høyde på 2 meter og lengde på 20,8 meter samt mindre planering av areal rundt hytta i tilknytning til øvrige tiltak.
- Levegg med gjennomsnittlig høyde på 1,8 meter og lengde på 15,6 meter. I forlengelsen av leveggen går et gjerde på 9,9 meter.
- Utvidelse av kaifront med 109 cm og innkledning av eksisterende steinkai ved naust.

C. Beskrivelse av tiltakets art

Tiltaket omfatter utvidelse av kaifront, tilbygg på hytte ved inngangsparti, tilbygg på hytte i form av veranda og bod under veranda, levegg og terrengarbeid i form av jordvoll mot fylkesvei og planering av areal rundt hytta. Søknaden er en legaliseringssøknad av en rekke mindre utførte tiltak som gjennomgått under pkt. B) over. Søknaden omfatter tiltak omfattet av kommunens sak 20/7119 – 21/82363.

Det søkes om følgende:

- Tilbygg på hytte ved inngangsparti 4 kvm BRA
- Tilbygg på hytte i form av veranda på 34,8 kvm BRA og bod på 12,3 kvm under veranda.
- Fasadeendring i form av flytting av inngangsdør
- Markterrasse foran inngangsparti på 21,7 kvm.
- Terrengarbeid i form av jordvoll med gjennomsnittlig høyde på 2 meter og lengde på 20,8 meter
- Levegg med gjennomsnittlig høyde på 1,8 meter og lengde på 15,6 meter samt gjerde på 9,9 meter
- Utvidelse av kaifront

D. Tiltakets størrelse og grad av utnytting

Tiltaket øker bruksarealet (BRA) for boligen med 16,3 kvm. Denne økningen fordeler seg på 4 kvm i boligens 1. etasje, og 12,3 kvm i boligens kjelleretasje.

Bebygd areal (BYA) ved fritidsboligen øker med 42,8 kvm. Bebygd areal (BYA) ved naustet øker med 11,1 kvm.

Eiendommen er avsatt til LNF-formål, og eiendommens grad av utnytting vurderes gjennom dispensasjon fra LNF-formålet.

E. Forholdet til plangrunnlaget

Omsøkte eiendom inngår i følgende arealplaner:

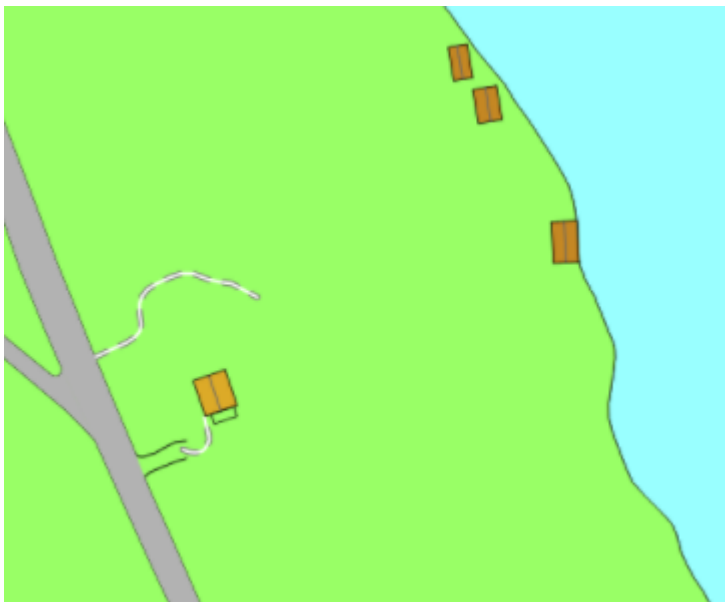
- Kommuneplan for tidligere Radøy kommune

Eiendommen er ikke detaljregulert.

KPA Radøy

(i) Arealformål

I KPA Radøy er eiendommen avsatt til LNFR område. Sjøområdet utenfor eiendommen er avsatt til naturområde i sjø.



I LNF-formål er det bare tillatt å føre opp tiltak som er i samsvar med stedbunden primærnæring, jf. KPA Radøy § 3.4.1. Omsøkt tiltak er i strid med LNF-formålet, og det søkes derfor dispensasjon fra arealformålet. Se vedlagt dispensasjonssøknad.

I Naturområde i sjø kan det ikke etableres tiltak, jf. KPA Radøy § 3.5.7. Se vedlagt dispensasjonssøknad.

(ii) Tilkomstveg

Tiltakene endrer ikke godkjent tilkomst

(iii) Byggegrense mot sjø

Tiltakene er innenfor byggegrensen mot sjø. Se vedlagt søknad om dispensasjon.

(iv) Parkering

Tiltakene utløser ikke krav om opparbeiding av parkeringsplasser.

(v) Krav til utforming av tiltak

Etter KPA Radøy §2.12 skal tiltak «*underordne seg viktige landskapstrekk som høydedrag, strandsone, elvedaler, åsar, skrantar, det opne jordbrukslandskapet, samanhengande vegetasjonsbelte.*

Videre skal tiltak være utformet «*i samspel med naturlege og bygde omgjevnader. Bygg skal ha ei form og volumoppbygging som fremjar gode uterom.*»

Omsøkt tiltak består av en rekke mindre tiltak i tilknytning til eksisterende, lovlig etablerte fritidsbolig og naust, og vurderes til å tilfredsstille kravene til utforming satt i kommuneplanens arealdel.

(vi) Krav til utforming av naust

Det er i KPA Radøy § 2.13 satt en rekke krav til utforming av naust, blant annet skal det «*leggjast til rette for tilgang til sjø mellom og framføre nausta.*».

Tiltaket ved naustet består av en liten heving av den eksisterende kaien og en utvidelse av kaien utover i sjøen fra 0,5 meter til 1,2 meter. Disse endringene er gjort for å øke sikkerheten i bruk av kaianlegget. Endringen har medført at det nå er mulig for allmennheten å passere mellom naustet og sjøen. Utformingen utgjør dermed en tilpasning til § 2.13 sitt krav om utforming av naust.

F. Ivaretagelse av krav til universell utforming og visuelle kvaliteter

Tiltaket har ikke krav om universell utforming, men er for øvrig funksjonelt utformet etter sitt formål.

G. Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak

Tiltaket er ikke utsatt for fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det er ikke behov for sikringstiltak.

H. Konsekvensanalyse som framgår av byggeteknisk forskrift § 9-4

Man kan ikke se at tiltaket berører utvalgte naturtyper fastsatt etter reglene i naturmangfoldsloven som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger. Det er dermed ikke krav om konsekvensutredning etter byggeteknisk forskrift § 9-4 bokstav b.

I. Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger

De omsøkte tiltakene krever dispensasjon fra avstand til fylkesveg og nabogrense. Se vedlagt dispensasjonssøknad.

J. Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning

Tiltaket medfører ikke økt antall boenheter eller endret bruk, og forutsetter følgelig ikke avklaring av forholdet til infrastruktur sml. pbl. kap. 27.

K. Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- KPA Radøy: LNF-formål.
- KPA Radøy: Naturområde i sjø.
- Plan- og bygningsloven § 1-8 om byggegrense mot sjø.
- Plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd.
- Veglova § 29. jf. § 30 om byggegrense mot fylkesveg.

Se vedlagt søknad om dispensasjon.

L. Forhåndskonferanse

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

M. Tegninger og målsatt situasjonsplan

Vedlagt er plan-, snitt- og fasadetegninger over ny og sist godkjent situasjon, situasjonsplan over fritidsbolig og naust, samt oversiktskart.

N. Nabovarsling

Omsøkt tiltak ble nabovarslet via Altinn den 11. mars d.å. Merknadsfristen er utløpt før søknaden sendes til kommunen.

Det er innkommet merknader fra eier av gnr. 467 bnr. 3:

«I forhold til skylddelingsforretning er levegg mot nabogrense til gnr. 467 bnr. 3 0,7 meter. Den er på det høyeste 2,8 meter mot nabogrense.

Utvidelse av kai er i søre enten 0,5 meter over nabogrensa.»

Vår kommentar:

Slik søker oppfatter nabomerknaden rettes det ikke merknader til selve tiltaket, men slik det er vist på tegninger. Leveggen er plassert 3,3 meter fra nabogrense på grunnlag av digitale kartdata. Høyden på leveggen varierer og har en gjennomsnittlig høyde på 1,8 meter.

Det er innkommer merknader fra eier av gnr. 467 bnr. 5, Vestland fylkeskommune. Vestland Fylkeskommune skriver at de vil saksbehandle en søknad om byggegrense mot veg når de mottar den.

O. Forholdet til andre myndigheter

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveg. Kommunen bes innhente nødvendige uttalelser i tråd med samordningsplikten etter pbl. § 21-5 første ledd jf. SAK10 § 6-2.

P. Gjennomføringsplan

Vedlagt er gjennomføringsplan versjon 1. Gjennomføringsplan vil kompletteres til søknad om igangsettingstillatelse.

Q. Erklæringer om ansvarsrett

Vedlagt er erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arkitektur.

Ansvarlig søker har ikke sentral godkjenning. Selskapet består av 4 ansatte hvor alle har juristutdannelse. Den faglige ledelsen i selskapet har lang erfaring fra byggesaker i tidligere arbeidsforhold, herunder har to av de ansatte over 5 års erfaring med utarbeidelse av byggesaker i konsultantselskap med sentral godkjenning for SØK i ttkl. 2. Vi har fått bekreftet fra kommunen at denne bakgrunnen er vurdert som tilstrekkelig kompetanse til å erklære ansvar for SØK i tiltaksklasse 1.

R. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport

Det er ikke å være krav om avfallsplan for tiltaket jf. TEK17 § 9-6

Ta gjerne kontakt med undertegnede ved eventuelle spørsmål i saken.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS



Jostein Kvakland
Advokatfullmektig
e-post: jostein@llco.no
mobil: 971 54 086



ADVOKATFIRMAET

LANDSVIK & LARSEN