



Arne Haaland
Ikenberget 37 A
5911 ALVERSUND

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/677 - 22/32223

Saksbehandlar:
Eirik Berntsen
eirik.berntsen@alver.kommune.no

Dato:
27.04.2022

Løyve til bruksendring og fasadeendring - gbnr 213/15 Eikanger nedre

Administrativt vedtak: **Saknr: 464/22**
Tiltakshavar: Arne Haaland
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremål og byggegrense i mot vassdrag for bruksendring og fasadeendring som søkt.

Dispensasjonen er hemla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel og fasadeendring på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal prosjekterast og utførast i tråd til byggt teknisk forskrift (TEK 17).

Før arealet som bruksendrast kan takast i bruk må det søkast og godkjennast ferdigattest for tiltaket.

Løyvet er hemla i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring av i frå tilleggsdel til hovuddel av andre og tredje etasje av ein einebustad. I tillegg søkast det om fasadeendringar.

Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag og for arealføremålet LNF.

Det vert elles vist til søknad mottaken 01.08.19 og supplert 24.09.19, 27.09.19 og 24.10.19 (saknummer 19/2199 i Lindås kommune sitt gamle arkiv). Vi har ikkje innhenta teikningar av eksisterande situasjon, da dei allereie finnast i kommunens arkiv, i sak 385/04.

Kommunen beklagar at det har tatt urimeleg lang tid å behandle saka. Dette skyldast ein feil hos sakshandsamar.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område. I kommuneplanens arealdel 2019 (KPA) for gamle Lindås kommune er området avsett til LNF-føremål.

Kommunens vurderer tiltaket som unntatt krav til reguleringsplan, jf. KPA punkt 2.2.1.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i, jf. KPA punkt 3.4.1. I tillegg krev tiltaket dispensasjon i frå byggegrense mot vassdrag, jf. KPA punkt 2.6.1.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjons søknad for innredning av disponibelt areal i bolig Sandvikavegen 399.

Vi kjøpte huset i Sandvikavegen 399, 15.oktober 2012. Det var et stort hus på 620 m2 der bare 1etg. på 260 m2 var ferdig innredet (og ferdig attest). Siden vi er en stor familie og trengte fleire rom og plass, såg vi potensialet i å innrede 2 og 3 etg. av boligen (se tilsendte tegninger).

Siden huset står bare ca. 15m fra Sandvikavatnet ser vi at dette rører ved kommuneplanen sin arealdel § 5.5 som sett ein byggegrense på 20 meter i frå sjø. På grunn av denne paragrafen ser vi oss nødt til å søke om dispensasjon fra 20 meter grensen for å innrede 2 og 3 etg. Huset står slik det vart bygd i 2012.

Søkar har ikkje spesifisert søknad om dispensasjon i frå LNF. Søkar har derimot stadfesta over telefon at han mente å søke dispensasjon i frå både byggegrense mot sjø og i frå LNF-føremålet. Vi har på bakgrunn av dette tatt søknad om dispensasjon i frå KNF-føremålet til handsaming.

Vidare viser søkar til føresegna i den gamle kommunedelplanen til Lindås kommune. Før søknaden ble handsama ble det vedtatt ny kommunedelplan i Lindås kommune.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Plassering

Verken bruksendringa eller fasadeendringa endrar byggets plassering.

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

Tiltakshavar 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 byggt teknisk forskrift (TEK17).

Kommunen vil presisere viktigheita av korrekt prosjektering og utføring av rømningsvegar i tredje etasje.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan, jf. byggt teknisk forskrift § 9-6 første ledd bokstav b. Sluttrapport for faktisk deponert avfall skal leverast saman med søknad om ferdigattest, jf. byggt teknisk forskrift § 9-9.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Generelt om 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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre.

Dispensasjonssøknadene i denne saka

Dispensasjon i frå LNF-område

Omsynet bak eit LNF-område i ein kommunedelplan er å verne om og sikre areala som er satt av til både landbruk og friluftaktivitetar. Konflikt mellom landbruk og bustader kan forekomma i områder der bustader ligg tett på landbruksområda.

Forvaltningspraksis i kommunen for bruksendringar i frå tilleggssdel til hovuddel i LNF-området er i utgangspunktet ikkje særleg streng. Så lenge ikkje det ligg føre store endringar av bruken, vil tiltaka i liten grad virka inn på området rundt.

I denne saka ligg tiltaket i sin heilheit innafor eit eksisterande bygg. Bruken av bygget endrast ikkje, da både tilleggssdel og ny hovuddel er ein del av bustadføremålet. Bustaden har godkjent minirensanlegg. Området er allereie privatisert med ein godkjent stor einebustad, og bruksendringa kjem ikkje ytterligare i konflikt med landbruks- eller friluftshensyn.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak LNF-området blir satt vesentleg til side i denne saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at søkar får utnytta heile sin bustad. I eit samfunnsmessig perspektiv er det betre å ta i bruk større deler av eksisterande bygg, framfor å bygge nye. Det har også hele tiden vært planen at heile huset skal kunne innredas.

Vi kan ikkje sjå ulempe av særleg betydning, og finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt.

Dispensasjon i frå byggegrense mot vassdrag

Omsynet bak ein byggegrense i mot vassdrag er i hovudsak å skjerma vassdraget for tilrenning, skjerma kantvegetasjonen og hindre generell nedbygging.

Forvaltningspraksis i kommunen er i utgangspunktet streng i randsona lang vassdrag. Vassdrag generelt er under stort press frå både tilrenning i frå landbruk og utbygging. Ein byggegrense er svært viktig i målet om å verne vassdrag og livet i vassdraga.

I denne saka ligg tiltaket derimot i sin heilheit innafor eit eksisterande bygg. Bruken av bygget endrast ikkje, da både tilleggsdel og ny hovuddel er ein del av bustadføremålet. Bustaden har godkjent minirensaneanlegg.

Vi kan ikkje sjå at omsynet bak byggegrensa mot vassdrag blir satt vesentleg til side i denne saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at søkar får utnytta heile sin bustad. I eit samfunnsmessig perspektiv er det betre å ta i bruk større deler av eksisterande bygg, framfor å bygge nye. Det har også hele tiden vært planen at heile huset skal kunne innredas.

Vi kan ikkje så ulempe av særleg betydning, og finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, i eksisterande bygg.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 nabovarslas i samsvar med pbl § 21-3.
- 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.
- 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.
- 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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 samsvar 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 føre 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, ver venleg og referer til saknr.: 20/677

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Teikningar

Kopi til:

Bjarte Sande	Sandvikavegen 399	5915	Hjelmås
Silje Elin Minde Sande	Sandvikavegen 399	5915	Hjelmås
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER

Mottakarar:

Arne Haaland	lkenberget 37 A	5911	ALVERSUND
--------------	-----------------	------	-----------