



Reknes Byggjevarer L L
Beathe Nilsen
Masfjordvegen 187
5986 HOSTELAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/822 - 22/32979

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
06.05.2022

Dispensasjon og løyve til tilbygg, endring av fasade og endringar i bærekonstruksjon - gbnr 203/20 Fyllingen

Administrativt vedtak: **Saknr: 476/22**
Tiltakshavar: Sindre Tverberg Fyllingen
Ansvarleg søker: Reknes Byggjevarer L L
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF spreidd bustad for oppføring av tilbygg, fasadeendring og endring i bærande konstruksjonar. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg, fasadeendring og endring i bærande konstruksjon på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.11.2021 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.

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 fasadeendring, endring i berande konstruksjon, og oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 52,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 31,7 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 4,42 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid som er naudsynt for gjennomføring av tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF spreidd bustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.01.2022 og supplert 07.04.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 06.04.2022:

Hei,

Viser til byggesak 22/822, gbnr. 203/20.

Ser at det er søkt dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag, der det er vist til pbl.§1-8 og føresegn 2.6.1 i kommunedelplan for Lindås. Byggegrensa går her 20 meter frå vassdrag, og denne dispensasjonen er ikkje naudsynt. Tiltak krev derimot dispensasjon frå arealføremål LNF spreidd bustad, ettersom det går ut over det som er opna for i føresegn 3.4.7. Dette er ettersom det er opplyst at tiltak går ut over 50 m² BRA. Sjå nærmare om dette i føresegn 3.4.7 i kommunedelplan, som viser til at følgjande kan tillatast i samsvar med arealføremål:

- Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j
- Tilbygg og påbygg med samla bruksareal (BRA) inntil 50 m²
- Tiltak som inngår i pbl §§ 20-4 a, b, c, e og 20-5

Søknad må supplerast med ei presisering om at det er arealføremålet det søkjast dispensasjon frå, og gjerne ei kort grunngjeving for dispensasjonssøknaden. Denne vil bli sendt på uttale så snart korrigert dispensasjon kjem inn.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 07.04.2022. Søknad var komplett etter supplering 07.04.2022. Endeleg frist for sakshandsaming er i utgangspunktet 12 veker frå denne dato. Sakshandsamingsfrist er forlenga med ytterlegare 4 veker ettersom sak har vore på uttale, jf. pbl.§19-1 jf. SAK10 §7-5. Fristen er 28.07.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås sin arealdel er definert som LNF spreidd bustad.

Tiltak ligg innanfor bandleggingssone H710 for ny E39

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og maksimalt 400 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF spreidd bustad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Jamført PBL § 19,2 søkes det om dispensasjon fra § 3.4.7 i kommuneplanen i forhold til arealføremålet LNF Spredt bustad hvor det tillates tilbygg og påbygg med samla BRA inntil 50 m2. Omsøkt tiltak har BRA på 52,5 m2.

Dagens situasjon:

Bygget er fra 1950, og ligger som LNF spreidd bebyggelse i kommuneplanens arealdel 2019-2031. Boligen er i en prosess med oppussing både innvendig og utvendig. I denne sammenheng rev man ned inngangsparti/gang -for å få skiftet ut dårlig materiale. Da veggene ble åpnet opp oppdaget man at disse skadene var større enn antatt -kjeller var full av fukt og material var preget av fukt- og råteskader. Entreprenør ble da tilkalt, og det ble satt i gang med dreneringsarbeid. I denne forbindelse ble det satt opp ett større tilbygg som det ikke ble søkt om.

Tiltakshaver ønsker nå å rydde opp i dette, og vi søker derfor inn endringen på bygget nå.

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Redegjørelse for dispensasjon:

Bygget er fra 1950, og ligger som LNF spreidd bebyggelse i kommuneplanens arealdel 2019-2031. Eksisterende bygg har/ hadde ett stort behov for oppussing og bar preg av slitasje og fuktskader. Tilbygget ble bygget for å bedre stette dagens krav til større og standard. Det er her kun snakk om 2,5 m2 vi overskrider over tillatte 50 m2 BRA i forhold til påbygg/tilbygg -tilbygget vil ha total BRA på 52,5 m2. Tomten ligger skjermet til, og tiltaket vil ikke berøre noen naboer.

Viser ellers til «dagens situasjon»:

Boligen er i en prosess med oppussing både innvendig og utvendig. I denne sammenheng rev man ned inngangsparti/gang -for å få skiftet ut dårlig materiale. Da veggene ble åpnet opp oppdaget man at disse skadene var større enn antatt -kjeller var full av fukt og material var preget av fukt- og råteskader. Entreprenør ble da tilkalt, og det ble satt i gang med dreneringsarbeid. I denne forbindelse ble det satt opp ett større tilbygg som det ikke ble søkt om.

Fordelene ved å gi dispensasjon:

- Tiltaket ligger skjermet til, og vil ikke berøre naboer.
- Tiltaket overskrider § 3.4.7 med kun 2,5 m2 BRA
- Eneboligen vil bli estetisk penere, samt ved å få fjernet fuktskader og utbedret dreneringer i og rundt bygget -vil huset bli helsemessig bedre å bo i.
- Det er her kun snakk om tilbygg, og det berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.

Ulempene ved å gi dispensasjon:

I denne saken mener ansvarlig søker at ikke finnes ulemper da det her kun er snakk om ett tilbygg på eksisterende enebolig. Samt at å gjøre tiltak for å ivareta eksisterende bolig er hensiktsmessig for miljø og gi økt livskvalitet.

Konklusjon:

Ansvarlig søker finner at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken, og vi mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 27.04.2022:

Uttale

Til denne dispensasjonssaka gjev Statens vegvesen uttale i rolla som forvaltar av riksveg. Tiltaket ligg i bandleggingssona for regulering av ny E39. Ut frå plankart som er utarbeidd i samband med kommunedelplan for E39 prosjektet, vil denne eigendommen komme utanfor planområdet. Og også utanfor støysona. Statens vegvesen vurderer det difor slik at tiltaket ikkje er i konflikt med planlegginga av ny E39. Vi har ikkje merknad til at det vert gjeve dispensasjon frå bandleggingssone for ny E39.

Tiltak er sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland. Det er ikkje kome inn merknadar til sak.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.11.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,7.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Det er ikkje opplyst at tiltak medfører endring i tilhøve angående vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak medfører ingen endring knytt til tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

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 at kommunen skal kunne 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit mindre avvik frå tiltak som er tillat gjennomført i areal sett av til LNF spreidd busetnad. Kommunedelplanen for Lindås føresegn 3.4.7 opnar for tilbygg og påbygg inntil 50 m² BRA utan søknad om dispensasjon. Det er i den konkrete sak tale

om eit avvik på om lag 2,5 m² BRA frå føresegn 3.4.7.

Administrasjonen vurderer at tiltak ikkje medfører ulemper sett mot arealføremål.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF spreidd bustad er oppfylt.

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 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.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- 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 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.: 22/822

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Ny Plantegning
Ny Plantegning
Tegning Nytt Snitt

Mottakarar:

Reknes Byggjevarer L L

Sindre Tverberg Fyllingen

Masfjordvegen 5986
187

SANDVIKAVEGE 5915
N 104A

HOSTELAND

HJELMÅS