



Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2603 - 22/36618

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
25.05.2022

Dispensasjon og rammeløyve til riving av eksisterande tilbygg og anneks, samt løyve til oppføring av tilbygg og bod - gbnr 336/10 Ådland nordre

Administrativt vedtak: Saknr: 529/22
Tiltakshavar: Tor Christian Sivertsen
Ansvarleg søkjar: Forum Arkitekter AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø for løyve til riving av eksisterande tilbygg og anneks, samt oppføring av tilbygg og bod. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Vidare vert det med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 nr.1 gitt fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av nytt tilbygg og bod.

Det vert gjeve rammeløyve for riving av eksisterande itlbygg og anneks, samt oppføring av tilbygg og bod på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.01.2022 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 er knytt til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 01.10.2009.
4. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

- 1. Det må søkjast om utvida bruk av utslepp til avdeling for Miljø og tilsyn.**

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande tilbygg og anneks, samt oppføring av nytt tilbygg med vinterhage med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 66 m² og bod som er opplyst til å ikkje vere målbar. Totalt bygd areal (BYA) for tiltaka er ca. 156,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,7 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den grad det er naudsynt for gjennomføring av tiltaka, samt leidningsnett.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense sett i plankart, samt byggegrense som følg av føresegn 1.6.2 i KDP Meland. Vidare er det søkt om fritak frå plankrav, jf. føresegn 2.1.1 a.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.02.2022.

Historikk i saka

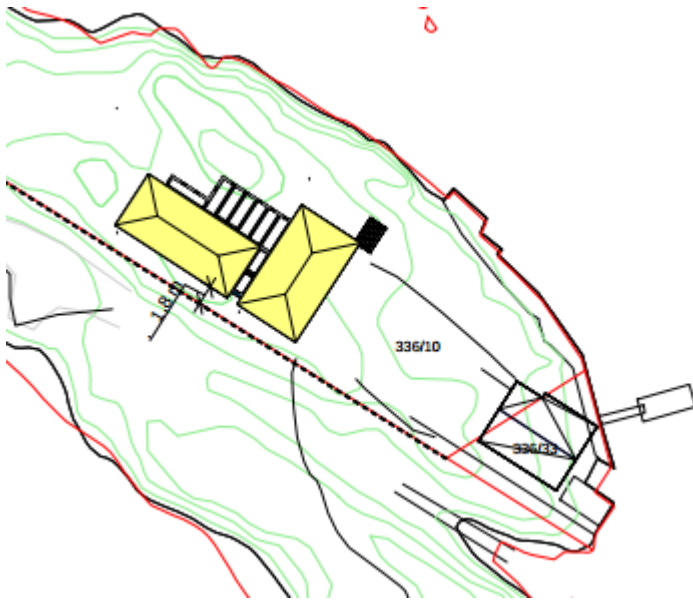
I politisk sak 087/21, 09.06.2021 handsama Utval for areal, plan og miljø søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø og dispensasjon frå grensa på maksimal storleik på fritidsbusad sett i KDP Meland. Tiltaket hadde ei litt anna utforming, og følgjande vedtak vart fatta:

Utval for areal, plan og miljø gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggegrense mot sjø. Søknad om dispensasjon frå maksimal storleik på 120 m² BRA vert avslått.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustaden skal ha ein maksimal storleik på 120 m² BRA.

Innsendt situasjonskart i sak handsama politisk:



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.02.2022 og frist for sakshandsaming er 26.05.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Meland er definert som fritidsbustad.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA, og maksimal storleik på bruksareal BRA er 120 m².

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø. Det er sett byggegrense i kart, samt at følg av føresegn 1.6.2 at byggegrense mot sjø for område sett av til fritidsbustad er 30 meter.

I tillegg er det søkt om fritak frå krav om reguleringsplan, jf. føresegn 2.1.1 a.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknadens begrunnelse

Eiendommen er bebygget med eksisterende fritidsbolig. Formålet med tiltaket er å utvide bruksarealet og oppgradere eksisterende fritidsbolig for å oppnå flere sengeplasser og en mer formålstjenlig planløsning.

I dag har hytten en hoveddel, et separat anneks og i tillegg et bad med utvendig tilkomst fra terrasse på bakken. Annekset er i dårlig stand og må oppgraderes. Hovedbygget bærer preg av ulike endringer gjennom mange år, og det er ønskelig med en mer helhetlig arkitektur. Som følge av sin værutsatte plassering langs kysten er det også ønskelig med en generell teknisk oppgradering.

I samråd med arkitekt har tiltakshaver 3 målsettinger med tiltaket.

- 1) Nye arealer skal plasseres tilbaketrasket i forhold til eksisterende byggeliv mot sjøen
Eksisterende fritidsbolig / hytte ligger 8,5 m fra sjøen. Eksisterende anneks ligger 10,8m fra sjøen. Avstand fra nytt tilbygg til sjø blir 10,2 m.
Etter eventuell endring vil eksisterende del av fritidsboligen fortsatt være nærmest mot sjø i tråd med dagens situasjon.
- 2) Den nye utformingen har 2 separate bygningsvolumer som henger sammen med et mellombygg i glass. Det er viktig at det totale bruksareal får en utforming som har en volumartikulering som bevisst innehar formater i tråd med småskala bebyggelse.
Dersom samlet bruksareal i motsatt fall, utformes med enhetlige omkransende yttervegger, vil arealflaten assosieres med alminnelig villabebyggelse. Arkitektonisk utforming med bevisst volumartikulering skal bidra til at eiendommen også i fortsettelsen bærer preg av å være en fritidsbolig ved at arealene er delt opp i mindre volum og formater.
- 3) Byggehøyde, tak-utforming, materialbruk og farger skal sikre at bebyggelsen framstår som dempet i et skjørt og vakkert naturlandskap med svaberg, kystlinje, og vegetasjon.

Gjennom bevisst valg i forhold til arkitektur, skal oppgraderingen av eksisterende fritidseiendom sikre at tiltaket ikke kommer i strid med de formål som ligger bak fastsettelse av byggegrense for nye tiltak mot sjø. Tiltaket vil ikke hindre tilkomst til sjølinjen, snarere vil den nye løsningen gi tydeligere ferdssoner rundt. Tiltakets utforming vil dempe byggets visuelle framtoning i forhold til eksisterende bygg og således sikre at de naturgitte rammer fortsatt skal prege stedets karakter.

Det antas at hensynene bak bestemmelsene i KPA er å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser i strandsonen. Det omsøkte tiltaket er en mindre utvidelse og oppgradering av eksisterende fritidsbolig. Det nye tiltaket kommer ikke tettere på sjøen enn den eksisterende delen av hytten. Deler av eiendommen er privatisert med naust, flytebrygge og hytte. Det privatiserte området blir ikke utvidet i vesentlig grad, og eiendommen og strandsonen vil ikke oppleves som mer privat enn i dag.

Fordelene ved tiltaket vil være at man får ryddet opp og oppgradert en fritidsbolig preget av å ha blitt utvidet i flere omganger. Det nye tiltaket fremstår som helhetlig og mer dempet i terrenget. Hyttens standard blir hevet, den blir også bedre rustet for å tåle vær og vind. Ulempen ved tiltaket vil være at et noe større areal i strandsonen blir bebygget, men ved å plassere det nye tilbygget og ny utebod lengst vekk fra sjøen mener vi likevel at dette ikke vil ha innvirkning på friluftsliv og allmenne interesser i strandsonen.

Vi mener med dette at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved det omsøkte tiltaket. at fordelene er klart større enn ulempene. og at en dispensasjon bør kunne innvilges. Det er søkt om fritak frå plankrav med slik grunngjeving:

KPA § 2.1.1a står det:

Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebryggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1

- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3.

Ifølge KPAs definisjon av fortetting gjelder dette kun ved oppretting av nye boenheter. Ved det omsøkte tiltaket vil det ikke opprettes flere boenheter, men dette er et tiltak som krever ansvar iht. pbl § 20-3, da det er et større tilbygg (ca. 65m² BRA). Dette kommer også frem i referat fra forhåndskonferanse. Tiltaket knytter seg til eksisterende infrastruktur, tilbygget er godt tilpasset eksisterende del av fritidsbolig og har en dempet plassering i terrenget. Vi mener med dette at tiltaket oppfyller kravene til fritak fra plankravet i KPA.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på uttale til Statsforvaltaren i Vestland, men kommunen har ikkje motteke uttale innan fristen på 4 veker.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.01.2022.

Minsteavstand til nabogrense opplyst til å vere 1,8 meter. Eigar av gnr. 336 bnr. 3 har i dokument datert 12.04.2021 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,8 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning via privat vassleidning.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Før det vert søkt om igangsetting, må det søkjast om utvida utsleppsløyve til avdeling for Miljø og tilsyn.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Situasjonsplanen viser ikkje oppstillingsplass/framtidig garasje plassering. Ansvarleg søkjar opplysar at det forelegg privat avtale om parkering for 2 bilar på gbnr. 336/3.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og parkering på gbnr. 336/3. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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:

Det omsøkte tiltaket blir en «opprydning» av eksisterende bygningsmasse. Den nye fritidsboligen vil bestå av to mer lukkede bygningsvolumer med lik utforming, sammenbundet med et mellombygg av glass. Tilbygg og ny bod vil ha samme takform og kledningstype som hovedbygget, hvilket gir bygningsmassen et helhetlig preg. At mellombygget mellom ny og eksisterende del oppføres i glass gjør at bygningsvolumet virker mindre. Hytten oppfattes også tydelig som fritids- / sommerbolig fremfor enebolig. Tiltaket oppføres i mørke, dempede farger, som bidrar til at det blir lite fremtredende i landskapet.

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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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

VURDERING

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom hensyna i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interessar blir vesentleg tilsidesatt.

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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø:

Vurdering av omsynet

Omsynet bak byggegrense mot sjø strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålemnta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I denne saka er tiltaka plassert bak eksisterande byggliv, og ikkje nærare sjøen. Det vil dermed ikkje medføre ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. Det er og opplyst at tiltaket vil bli oppført i dempede farger, som vil gjere at fritidsbustaden vil passe godt inn i terreng og område.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak byggeforbodet i strandsona blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltakshavar vil få ein meir hensiktsmessig utnytting av fritidsbustaden i samsvar med tida og tilhøva. Fritidsbustaden vil bli oppgradert slik at den blir meir funksjonell og med ein heilskpleg arkitektur, samt oppdatere teknisk standard.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona er oppfylt.

Fritak frå krav om reguleringsplan:

Vurdering av omsynet

Plankravet i føresegn 1.2.1 i KDP er sett for å sikre at areal ikkje blir utbygd utan planprosess.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KDP for Meland at areal sett av til noverande bustader/fritidsbustader skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krevjer søknad og løyve etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, kan tillatast.

Vidare opnar føresegn 2.1.1 a) for fritak frå plankravet ved fortetting av område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- *Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur, jf. pbl § 11-10 nr. 1.*
- *Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10 nr. 2.*

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting, men som krev ansvar etter pbl § 20-3.

Omkringliggjande eigedomar er allereie utbygd utan reguleringsplan, vidare vil tilbygget og mellombygget knyte seg til eksisterande infrastruktur.

Når det gjeld vilkår nr to, vurderer kommunen at tiltaket er godt tilpassa eksisterande busetnad ved at det vil liggje fint i terrenget og fortsatt framstå som ein fritidsbustad, og ikkje bustad. Heile tiltaket er innanfor krav som gjeld høgde og volum, ettersom fritidsbustaden blir på totalt 120 m², samt bebygd areal er innanfor kravet om maksimal BYA på 20 %.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje fritak frå krav om reguleringsplan er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine 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.

GENERELL INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonsøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.

- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

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.

Dykk må søka om igangsettingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/2603

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Eksisterende situasjonsplan
Ny situasjonsplan
Tegning Ny Plan
Tegning Ny Plan
Eksisterende fasade mot nordvest og Eksisterende fasade mot nordøst
Eksisterende fasade mot sørvest og Eksisterende fasade mot sørøst
Snittegning eksisterende hytte
Plan 1 Eksisterende hytte
Eksisterende Snitt A A og Eksisterende snitt B B
Fasade mot nordvest og Fasade mot nordøst
Fasade mot sørvest og Fasade mot sørøst
Illustrasjoner
Illustrasjoner
Illustrasjon
Situasjonsplan riving
Nytt Snitt A A og Snitt B B
Nytt Snitt C C og Snitt D D

Mottakarar:

Forum Arkitekter AS	Damsgårdsveie 5058	BERGEN
Tor Christian Sivertsen	n 16 Rotvollen 8 5235	RÅDAL