

Alver kommune
 Byggesak

F-01

Eikangervåg, 11.05.2022

Følgerev byggessøknad gbnr. 109/14, Veråsvegen.

Tiltaket og plangrunnlaget.

Tiltaket består av riving av eksisterande fritidsbustad og deretter etablering av ny med tilhøyrande infrastruktur, inkludert etablering av avløpsrenseanlegg.

Det er tidligare søkt om, og gitt rammeløyve til, oppføring av ein betydeleg større fritidsbustad med 2 einingar på eigedomen. Av ulike grunnar endra behovet seg og tiltakshavar har vore i kontakt med Siril T. Sylta i kommunen angåande nedskalering av prosjektets omfang. Han fekk då beskjed om at endringane er av ein slik art at det er naturleg å sende det inn som ein ny søknad. Sjølv om det etter vårt syn gjerne er tale om ei endring av gitt løyve i PMU sak 128/19 har vi forholdt oss til det som ein ny ett-trinns sak i vår behandling av saka.



Eigedomen ligg på Saltnes i Veråsvegen og er i kommunedelplanen avsett til LNF. Det er som nemnt tidligare søkt om og gitt dispensasjon frå arealformålet i forbindelse med tidlegare rammesøknad, denne dispensasjonen er fortsatt gyldig og tiltaket her er godt innafor rammene gjeve i den.

Endringa av tiltaket som er gjort no medfører ein reduksjon i areal, reduksjon i terrenginngrep og reduksjon av mønehøgda. Tiltaket har etter vårt syn fått eit betydeleg mindre «ruvanda» omfang og ei visuell utforming som passar svært godt inn i omgjevnaden.

Eksisterande uthus / utedo vert riven som del av tiltaket. Parkering er planlagt flytta og vert etablert inne på tiltakshaver sin eigen grunn som vist i situasjonskart.

Dispensasjon

Tiltaket ligg i området avsett til LNF, det er tidligare søkt om og innvilga dispensasjon i PMU sak 128/19 for oppføring av fritidsbustad på eigedomen.

Dispensasjon var den gang gitt basert på ei betydeleg større hytte som var planlagt med 2 einingar i. Dette er no nedskalert betydeleg, tiltakshavar har vore i dialog med kommunen om dette og fått bekrefta at dispensasjonen gjeldt så lenge ein heldt seg innafor dei rammene det tidlegare er gitt dispensasjon frå, ref. vedlegg 102.



Nabotilhøve

Tiltaket er nabovarsla etter reglane i plan- og bygningsloven, det er ikkje mottatt merknader til tiltaket.

Visuelle kvalitetar

Utforminga og planløyising er gjort med tanke på tilpassing av eksisterande bygning opp mot eksisterande situasjon og planlagt bruk. Det er i denne endringa lagt opp til eit betydeleg mindre tiltak i omfang og volum, samstundes som det er valgt ein tradisjonell men moderne utforming med gode glassflater for innslepp av dagslys og god utsikt.

Tiltaket er etter vår vurdering prosjektert og teikna med gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Tiltaket passar godt inn i omgjevnaden og har etter vår vurdering ei god utforming i forhold til både plassering, bygde og naturlege omgjevnader.

Plassering og høgde

Plassering er vist i vedlagde situasjonsplan D01, forholdet til eksisterande hytte er vist i D02.

Planering er lagt på kote +4,3 meter og topp møne på + 10,2 meter. Planering er lik som eksisterande bygg på eigedommen. Mønehøgda målt frå planert terreng er 5,9 meter.

Den nye bygningskroppen får ein liten vridning mot øst i forhold til den gamle, dette for ei meir naturleg plassering på tomten og utsikta - likevel ligg den i all hovudsak plassert på same plass som eksisterande. Tiltaket er relativt kraftig redusert i storleik i forhold til gitt dispensasjon / rammeløyve slik at både u-grad, fotavtrykk og mønehøyde er mindre en først omsøkt.

Utnytingsgrad

BYA for ny hytte er 98,3m². på eigedomen står det eit eksisterande naust som er 42 m² og det er avsatt parkering med 36m², totalt gjer dette 176,3 m² BYA. Eigedomen er 2792 m² stor og % BYA vert då 6,3 %.

Veg / Tilkomst / Parkering

Eiendommen har lovleg tilkomst for eksisterande fritidsbustad, slik tiltaket no ligg føre er det ikkje tale om utvida eller endra bruk av denne. Parkering er, som vist på situasjonsplan, planlagt innafor grensa til eigedomen og det er tilstrekkelig med plass til å snu på eigen tomt.

Vatn og avløp

Eigedomen har eksisterande brønn, denne er kontrollert av ansvarleg rørleggjar med tanke på mengde og forventa kvalitet. I samband med gjennomføring av tiltaket vil denne bli tømt og rehabilitert / rensa av spesialisert foretak for å sikra kvaliteten. Tiltaket ligg like ved sjø og det vil ta kortare tid å etablera vassforsyning til sløkkevatn frå sjø enn det vil vera frå brønnen som ligg lengre vekk og høgare i terrenget, dette er difor vurdert som ivaretatt.

Det skal som del av tiltaket etablerast avløpsrenseanlegg med ledning til sjø, det er søkt om utsleppsløyve via digital løysning av ansvarlig rørleggjar med ref. nr. C4K56V, sjå vedlegg Q02.

Sjølve etableringa av renseanlegget vert søkt om som del av denne søknaden, tekniske spesifikasjonar på anlegget, serviceavtale og situasjonsplan som syner plassering av anlegg og leidningar er vedlagt her i Q02, Q03 og D04. I vedtaket i sak 128/19 les vi det som at etablering av avløpsrenseanlegg og utslepp er omfatta av gitt dispensasjon. Bergen Havn og Fiskeridirektoratet har uttalt seg positivt til ansvarleg rørleggjar om saka men grunna kapasitet er det ikkje skrivne endeleg vedtak derifrå. I dispensasjon 128/19 er kravet om utsleppsløyve knytta til brukstillatelse / ferdigattest og saka kan slik vi ser det dermed behandlast uavhengig av om endeleg vedtak frå Bergen Havn er mottatt.



Tiltaksklasse og ansvarsrettar

Etter vurdering av funksjonar og fagområde i tiltaket vil ein leggje alt i tiltaksklasse 1. Fordeling av ansvar og dei ulike fagområdene framgår av gjennomføringsplanen.

Oppsummering og vurdering

Det vert søkt om riving av eksisterande og oppføring av ny fritidsbustad samt etablering av avløpsrenseanlegg, det er tidlegare gjeve dispensasjon og tiltaket er innafør rammene i denne. Vatn og avløp er ivaretatt for eigedomen og det er etablert veg med tilhøyrande parkering og snu-moglegheit på eigen tomt.

Tiltaket har god visuell kvalitet og passar godt inni i omgjevnaden, det er teikna i tradisjonell stil men med eit moderne preg. Ny bygning er plassert omlag på samme stad som eksisterande bygning og medfører difor relativt små terrenginngrep.

Så langt me kan sjå er tiltaket i tråd med krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven og me ser fram til snarleg og positivt svar. Skulle det vera behov for avklaringar er det velkomne til å ta kontakt på e-post og / eller telefon.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS



Lars A. Hagesæter
Ansvarleg søkjar

