



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2428 - 22/23588

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
24.03.2022

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 421/17 Sylta indre

Administrativt vedtak: Saknr: 339/22
Tiltakshavar: Kim-Erik Valdernes
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå § 3.1.1. i kommuneplanen for Radøy 2011 – 2023 med omsyn til byggehøgd, for oppføring av påbygg. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve til oppføring av påbygg, overbygg over inngangsparti, terrasse, samt endring av tak på bustaden, på følgande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.02.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltaka vert sett til +/-20 cm i vertikalplanet og +/-50 cm i horisontalplanet.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av påbygg til eksisterande våningshus oppført i 1952, terrasse i tilknytning til bustaden, samt utviding av halvtak over inngangsdøra. I tillegg skal halvvalmene på kvar ende av taket fjernes, og hele taket utformast som eit saltak. Påbygget er i andre høgd på eit allereie bygd tilbygg knytt til bustaden, og har eit areal på 18,4 m² BRA. Terrassen har eit areal på 38 m². Samla areal av tilbygg/ påbygg utgjør totalt 41m² BYA. Areal på tomten er 9277m².

Saka gjeld også søknad om dispensasjon frå føresegn 3.1.1. i planen for området. Mønehøgd jf. plan skal ikkje overskride 7 meter målt i frå gjennomsnitt planert terreng. Det

opplysast i søknad at påbygget har gjennomsnitt mønehøgd berekna til litt mindre enn 8 meter.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.03.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han vart motteken. Fristen er 12 veker frå motteke søknad, den 07.06.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i Kommuneplanen for Radøy 2011 – 2023, delrevisjon 2019 er definert som område for bygg og anlegg. Føremålet er byggeområde for bustader, med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 3.1.1. i planen for området. Planen gjer løyve til mønehøgd opp til 7 meter, målt frå gjennomsnitt planert terreng.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon

Det eksisterende våningshus har en mønehøyde på 6,94 m på inngangssiden mot øst. På vestsiden faller terrenget så kjelleretasjen kommer fri av terrenget. Mønehøyden på denne siden er 9,15 m. I gjennomsnitt blir den eksisterende mønehøyden da litt mindre enn 8 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Ved påbygg på eksisterende tilbygg mot nord må det derfor søkes om dispensasjon fra Kommuneplan for Radøy 2011-2023 § 3.1.1 og bestemmelsen om maks mønehøyde 7 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Begrunnelse:

Mønehøyden er allerede overskredet på det opprinnelige/eksisterende bygg, og tilbygget plasseres i den enden på boligen hvor mønehøyden er lavest fra før. Ny mønehøyde mot adkomst og vei i øst blir ikke høyere enn 7 m. Mot vest/mot hagen er fasaden delt av terrassen og fasaden virker derfor ikke ruvende.

Avstand til nabogrense er større enn 4,0 m (11,0 m) og der hvor fasaden blir høyest er inn mot egen hage. Høyden er derfor ikke til ulempe for naboene.

Det anses at fordelene med å gi dispensasjon for mønehøyde oppveier eventuelle ulemper.

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 og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.02.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter.

Tiltaket ligg innafør byggegrensen mot sjø.

Bustadens avstand til privat veg er opplyst å vere 2,3 meter til vegmidte. Tiltaket minskar ikkje bygnadens avstand til veg.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15,74 meter, og mønehøgde på kote ca. + 22,49 meter. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 13,34 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket endrar ikkje tilhøvet til vatn og avløp på eigendommen.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg, eigd av tiltakshavar.

Tiltaket endrar ikkje tilhøvet til tilkomst, avkøyrslø og parkering på eigendommen.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering på tomten, grense til nabo, vegmidte og sjø.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 tiltaket skal utførast i samsvar med teikningar.

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 byggtknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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 leggast 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 leggast 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.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak føresegn 3.1.1. i Kommuneplanen for Radøy 2011 – 2023, delrevisjon 2019, ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Bustaden har allereie noko varierende mønehøgd, målt over gjennomsnitt planert terreng, frå 6,94 m til oppunder 8 meter. Dette grunna eit varierende terreng omkring bygnaden. Høgd på bustaden slik den er opphavelig, blir ikkje endra som følgje av tiltaket. Ved å byggje på tilbygget eit påbygg, vert arealet knytt til bustadens opphavelige volum. Som ein følgje av det, er det naturleg å ha same høgd på taket. Sett i samanheng med ei noko endra takform, er det også administrasjonens vurdering at bustadens utforming slik omsøkt, vil gje bygnaden ein meir heilskapleg og ein meir moderne utsjånad enn slik den ser ut i dag.

Tiltaket stettar elles slik skissert kommuneplanens føresegn 3.1.1 når det gjeld nye tiltak. Påbygget er tilpassa eksisterande bygning både når det gjeld høgde, volum og estetikk.

Vidare er det på bakgrunn av det nemnte, administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå Kommuneplanens føresegn 3.1.1. med omsyn til mønehøgd, synes å vere klart større enn ulempene.

I vurderinga har kommunen elles lagt vekt på at det ikkje er kome inn merknader til tiltaket, og at det ikkje er til ulempe for naboar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn 3.1.1. i Kommuneplanen for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 er oppfylt.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket synes å være tilpassa den eksisterande bustaden på ein god måte. Tiltaket har etter kommunens skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, samt dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til godkjent mottak.

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

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.

- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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 offentlig 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 klagt 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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/2428

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kim-Erik Valdernesnes

Kvalen 16 5955
BJØRNDALSSK 5170
OGEN 14

LINDÅS
BJØRNDALSTRÆ