



Kålås Bygg As  
Torvhusmyrane 2  
5913 EIKANGERVÅG

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/4994 - 22/63920

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
24.08.2022

## Avslag på søknad om 5 rorbuar - gbnr 10/16 Rødland

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 914/22  
**Tiltakshavar:**              Jan Rune Hosøy  
**Ansvarleg søkjar:**         Kålås Bygg As  
**Søknadstype:**                Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

### VEDTAK:

**Søknad om løyve om oppføring av 5 rorbuer vert avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a), 29-2 og 12-4.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 5 rorbuer på gbnr 10/16 Rødland med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 435 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 69,49% BRA.

Søknaden omfattar oppføring av 5 rorbuer med utsleppsanlegget. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Tilkomst, parkering og byggegrunn er godkjent i eigen sak 20/8912 den 07.07.20.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.06.22.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Sakshandsamingsfristen er 12 veker.

## **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Sjurneset 1263-201501 er definert som rorbuer-føremål BFK1.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 70 % BRA.

## **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

## **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå NGIR den 18.02.22. Den går på godkjenning av renovasjonsteknisk plan for heile område Sjurneset.

Det er henta inn uttale frå kulturavdelinga her den 19.08.22. I uttalen står det at:

*Rorbu er per definisjon eit bygg som var brukt som sesongbustad for fiskarar. Dette er ikkje eit bygg som var vanleg på våre kantar, men var vanlege i Nord Norge og i Møre og Romsdal. På våre trakter var det næraste ein kom såkalla fjæremannshus. Dette er bygningar som var endå enklare enn rorbuer, stort sett. Det som er planlagt å byggje ser ut som hytter.*

## **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## **VURDERING**

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.05.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca.2,5 meter. Byggjegrænse går i føremålsgrænsen mot gbnr 10/60 nausteparsell.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 3,0 m.o.h., mønehøgde på kote ca. + 11,0 m.o.h. og planering på kote ca.+ 2,7 m.o.h.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket skal knytast til privat vassverk og avlaup. Privat avlaupsanlegg er godkjent i utseppsløyve i sak 20/18682 i vedtak av 30.08.21

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

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

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan i samsvar med godkjenning i sak 20/8912 av 07.07.20.

Det er godkjent 5 oppstillingsplassar for 5 bilar - 1 stk. per rorbua i område SPA blant 20 p-plassar i sak 20/8912.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser 5 rorbuer, gangtilkomst, parkering og avkøyrslar. Parkering, avkøyrslar og grunnarbeid er godkjent i sak 20/8912. 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:

#### Visuelle kvalitetar

Tiltaket er etter vår vurdering prosjektert og teikna med gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Tiltaket er teikna i ein tradisjonell stil og passar godt inn i omgjevnaden. Det har etter vår vurdering ei god utforming i forhold til både plassering, bygde og naturlege omgjevnader og alle krav gjevne i reguleringsplanen er oppfylte.

Kommune meiner at omsøkte bygg er prosjektert som hytter og har ikkje mykje felles med rorbuer som fiskerbygg. Fasadar med altanar i 2.etasje på rorbuer er frammed element. Historisk er «*Rorbu per definisjon eit bygg som var brukt som sesongbustad for fiskarar.*»

Vi er samd med Kulturavdelinga i at omsøkte bygg liknar meir på hytte enn rorbuer.

Omsyn i reguleringsplanen er å skilje mellom område regulert for bustader BFS1, 6 og 7, hytter BFF og dette område regulert for rorbuer BFK1.

I reguleringsplanen pkt.2.1.1 står følgjande:

«*Rorbuer skal byggas ut slik at det oppnåast ein god funksjonell og arkitektonisk heilheit i forhold til eksisterande omgjeva og fjernverknad.*»

Kommune kan ikkje sjå at 1. etasje på bygg er prosjektert i samsvar med bygget sin funksjon som fiskerbygg for oppbevaring av båt og fiskeutstyr. Altan tilhøyrar heller ikkje rorbua sin funksjon eller tradisjon som fiskerbygg. Dette fremmande elementet gir feil signal i oppleving av heilheit av regulerte område for rorbuer BFK1 som går i same byggjelinje med regulerte naustområde BUN i rekkje. Det var gjort avgrensing i planføresegn når det gjeld bygd og bruksareal til rorbuer, materialbruk, høgde, tal etasjar etc.

Oppføring av altan gir overskriding av bygd areal satt i reguleringsplan i tillegg og det må søkjast dispensasjon frå føresegn.

Administrasjonen vurderer at korkje byggets 1.etasje heller altanar gir rorbua høg arkitektonisk kvalitet i samsvar med byggets funksjon og utbetrar fjernverknad frå sjøen.

I planskildring står det følgjande avklaring frå Statsforvaltaren av 21.06.21 til rorbuer sin utsjånad og planløyising:

---

Dei minner vidare om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12.

Fylkesmannen vil elles gjere merksam på at ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggteknisk forskrift (TEK 10). Analysen må vidare, som presisert i plan- og bygningslova, sjå på risiko både innanfor og utanfor planområde som kan påverke tiltaket, og eventuell endra risiko som følgje av tiltaket.

***Kommentar:***

*I fylgje markslagskart AR5 er delar av planområdet klassifisert som overflate dyrka jord.*

*Dette vert tatt omsyn til i planarbeidet og vert ikkje berørt av tiltaket.*

*På kaien i dag står det eit naust og ein bustad og vist i kommuneplan som naust område. Dette vert endra til 5 stk. rorbuer. Rorbuer skal vera i to etasje. Rorbuers 1 etg. skal førast opp for oppbevaring av fiskeutstyr og for overnatting i 2. etasje. Rorbuar vert tilbake trukket frå kaifront. Oppdeling rorbuer 3+2. Bygge høgde for rorbuer skal vært maksimal 8 meter frå topp golv/brygge. Rorbuer gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter. Dette vil ikkje påverka naturmangfaldet.*

Målet med reguleringsendringa var å leggje til rette for utbygging av både hytter, bustadar, rorbuer og naust på konkrete regulerte områder. Administrasjonen finn det uheldig å byggje hytter der det var regulert til rorbuer i ein grundig planprosess. Oppføring av hytter krev planendring.

Det er ikkje lagt opp til at det skal vere annan bygningstype enn rorbuer her. Kommune vil ikkje danne presedens med oppføring av hytter i strandsona med høg bygningspress. Kommunen legg til grunn at det ikkje skal brytas med den etablerte gruppe med godkjente naust slik også plankartet legg opp til. Det er gjennomtenkt harmonisert byggelinjen av naust og rorbuer i denne planen sett frå sjøen.

Efter ei heilskapleg vurdering meiner administrasjonen at utforming av rorbuer som hytter i denne saka vil undergrave reguleringsplanen som styringsverktøy og at dei omsyna som reguleringsplanen skal ivareta vert skadelidande som følgje av godkjenninga her.

### **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).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er ikkje krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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

## Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspiktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast 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 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 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.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/4994**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

**Kopi til:**

Jan Rune Hosøy

Heltveitvegen 9 5993

OSTEREIDET

**Mottakarar:**

Kålås Bygg As

Torvhusmyrane 5913  
2

EIKANGERVÅG