



Kålås Bygg As  
Torvhusmyrane 2  
5913 EIKANGERVÅG

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/4994 - 22/67968

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

Dato:  
08.09.2022

## Behandling av klage på avslag - Rammeløyve for oppføring av 5 Rorbuer - gbnr 10/16 Rødland

Tiltak: 5 Naust/Rorbuar  
Byggjestad: Gbnr: 10/16  
Tiltakshavar: Jan Rune Hosøy  
Ansvarleg søkjar: Kålås Bygg As

Delegasjonssak nr.: 965/22

**Vedtak :**  
**Alver kommune tek klaga til følgje.**

**Det vert gjeve rammeløyve for 5 rorbuer på gbnr 10/16 Rødland på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.05.22 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. Altanar i 2.etasje skal fjernast.**
- 4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløve skal opparbeidast i samsvar med løyve i sak 20/8912, DS 1200/21, datert 07.07.20**
- 5. Tiltaket skal knytast til privat vatn og privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 20/18682 vedtak av 30.08.21 og utførast i samsvar med situasjonsplan.**

**Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:**

- 1. Det skal sendast reviderte teikningar utan altanar til godkjenning.**
- 2. Det skal sendast teikningar og situasjonsplan som viser gjerde/mur rundt uteareal mot kai for å sikre eit tydeleg skilje mellom privat og ålment tilgjengeleg areal.**

### 3. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest for veg og avkøyrse i sak 20/8912.
2. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.
3. Rorbuer skal sanksjonerast.
4. Utsleppsanlegget skal vere ferdigmontert.
5. Parkering SPA1, veg, fortauskant på SPA1 skal vere ferdigstilt og ferdigattest skal ligg føre i sak 20/8912.
6. Dokumentasjon for avfallsplan skal sendast inn.
7. Faktisk plassering av tiltaket både rorbuer og utsleppsanlegg med leidningar 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 hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, 20-2 jf. pbl § 20-3.

#### **SAKSUTGREIING**

Klagen mottake 02.09.22 gjeld avslag på rammesøknad om oppføring av 5 rorbuer på gbnr 10/16 Rødland. Avslaget ble gjeve 24.08.22.

#### **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.

#### **Informasjon om saka:**

Søklar kjem i klagen av 02.09.22 med nye opplysningar i planskildring av 2021 og stillar den mot planskildring av 2017:

### **Grunngjeving**

Slik vi les avslaget er det gjort med bakgrunn i ei tolking om at rorbuene i 1. etasje skal vera innreda for oppbevaring av fiskeutstyr og båt. Det er i og kommentert at altanen gjer at tiltaket går utover BRA for området samt at ein stiller spørsmål med den visuelle utsjånaden.

Vurderinga rundt bruk av 1. etasje er slik vi ser det direkte feil og baserer seg på ei gammal planskildring, bestemmelsen omkring dette vart fjerna som del av planendinga i 2021. Det er heller ingenting i sjølve føresegnene til planen som seier noko om dette, det har kun vore omtalt i planskildringa. Endringa som var gjort framgår ganske klårt når ein ser dei to på planskildringane opp mot kvarandre.

Utsnitt frå punkt 8.3.4 i planskildring frå 2017:

**Byggehøgde for rorbuer skal være maksimal 8 meter frå topp golv/brygge.  
Rorbuer gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter. Rorbuer gulvflate/BYA 8 meter x 6 meter.**

**Rorbuer skal være i to etasjer. 1 etg. Rorbuer skal foras opp for oppbevaring av fiskeutstyr i. etasje og for overnatting i 2.etasje. Oppdeling rorbuer 3+2.**

**Rorbuer (BFK) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Rorbuer og skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 gr .**

**Det kan til retteleggjast for bryggje i front av Rorbuer.**

I planskildringa frå endringa som var vedtatt i 2021 er punkt 8.3.4 endra til;

**Byggehøgde for rorbuer skal være maksimal 8 meter frå topp golv/brygge.  
Rorbuer gulvflate/BYA 8 x 6 meter. Rorbuer gulvflate/BYA 8 x 6 meter.**

**Rorbuer skal være i to etasjer. 1 etg.**

**Rorbuer (BFK) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Taktekking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Rorbuer og skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 gr .**

**Rorbuer (BFK<sub>1</sub>) skal etablerast på eit nivå minimum 1 meter over kainivå . Rorbuer skal byggast med gjerde/mur rundt uteareal mot kai for å sikre eit tydeleg skilje mellom privat og ålment tilgjengeleg areal.**

Det går ganske klårt fram frå teksten at dette vart endra, i teksten frå 2021 er det ikkje lengre beskrive at 1. etasje skal nyttast til oppbevaring av båt og fiskereiskaper og denne kan følgeleg inngå som bu-areal. Det er vidare tatt inn krav om at rorbuene skal løftast minst 1 meter frå kainivå, trekkjast relativt langt inn på land slik det framgår av revidert plankart og samstundes er det sett krav om å gjerde inn det private utearealet i front av rorbuene. Alt dette er gjort med utgangspunkt i at rorbuene skal ha ein funksjon som fritidsbustad - slik moderne rorbuer stort sett har. Det fell på sin eigen urimelegheit at ein skal oppbevare båten langt opp på land, trekt inn frå sjøkanten og bakom eit gjerde pålagt gjennom reguleringsplanen – det framstår for oss som heilt klårt at det ikkje er bakgrunnen for endringa.

Altanen som er vist var i utgangspunktet tenkt bygd utan søyler som balkong. Reint teknisk er det enklare å nytta søyler på denne måten og derfor vart dette vist på teikningane, men me ser at det er uheldig med tanke på u-graden. Balkongen, som ved å gjera ei enkel endring vert rett definisjon, vert å ansjå som ein utkraga bygningsdel på mindre enn 1 meter. Arealet skal på denne måte så langt vi kan sjå ikkje reknast inn i u-graden for området ihht. veileder for grad av utnytting H-2300.

### **Vurdering/drøfting:**

#### **Rorbuer**

Administrasjonen er samd med søkjar og tolkar endra planskildring i 2021 slik at rorbuer kan ha 1.etasje som opphaldsareal og ikkje som areal for oppbevaring av båt og fiskeutstyr. Etter 2017 ble det gjort en del endringar i planen slik at det er vanskeleg å oppbevare båt i rorbuer etter dei ble trekt inn på landet, skal løftast 1 meter frå kainivå, det er satt krav om inngjerding av private uteareala i front av rorbuer.

#### **Altaner**

Kommune meiner at 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 oppnåst ein god funksjonell og arkitektonisk heilheit i forhold til eksisterande omgjeva og fjernverknad.*»

Kommune kan ikkje sjå at altan tilhøyrar rorbua sin funksjon 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 med søyler som omsøkt gir overskriding av bygd areal satt i reguleringsplan. I klagen siar søkjar at altanar kan oppførast utan søyler med bredde på 1 meter då skal ikkje altanareal medreknast i bygd areal. Sølvs om denne løysinga krev ingen dispensasjon frå tomteutnytting, meiner administrasjonen at altan skal tilhøyra bustad eller fritidsbustad, men ikkje naust eller rorbua i regulert område BFK1. Administrasjonen vurderer at fjerning av altanar gir rorbua høgare arkitektonisk kvalitet i samsvar med byggets funksjon og utbetrar fjernverknad frå sjøen.

### **Samandrag/konklusjon:**

Med bakgrunn i vurderinga over har Alver kommune kome fram til at det kan gjevast rammeløyve til 5 rorbuer på vilkår at altanar vert fjerna.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Sjunneset 1263-201501er 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 utsleppsløyve 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 avkjørslar. 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 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.

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 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 oppnåst ein god funksjonell og arkitektonisk heilheit i forhold til eksisterande omgjeva og fjernverknad.»*

Kommune kan ikkje sjå at altan tilhøyrar rorbua sin funksjon 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.

Administrasjonen vurderer at fjerning av altanar gir rorbua høgare arkitektonisk kvalitet i samsvar med byggets funksjon og utbetrar fjernverknad frå sjøen.

## **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.

### **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](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.

## **GENERELL INFOMASJON**

### **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.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlas 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.
- 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.: 22/4994**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Klage på avslag - gbnr 10/16 Rødland  
Avslag på søknad om 5 rorbuar - gbnr 10/16 Rødland  
Situasjonsplan\_D02\_A3\_Snitt sit.plan nye rorbuer gnr 10/16 Sjurneset  
Situasjonsplan\_D01\_A3\_Situasjonsplan nye Rorbuer gnr 10/16 Sjurneset  
Situasjonsplan  
Tegning NyFasade\_E01-Fasader Rorbuer.pdf  
Tegning NyPlan\_E02-Plan Rorbuer.pdf  
Tegning NyttSnitt\_E03-Snitt og modell Rorbuer

### **Kopi til:**



**Kopi til:**

Jan Rune Hosøy

Heltveitvegen 9 5993

OSTEREIDET

**Mottakarar:**

Kålås Bygg As

Torvhusmyrane 5913  
2

EIKANGERVÅG