



Din Bolig Søknad As  
Postboks 145  
5408 SAGVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/1712 - 23/27590

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
15.05.2023

## Avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av einebustad - gbnr 106/93 Fanebust

<b>Administrativt vedtak.</b>	<b>Saknr:</b> 382/23
<b>Tiltakshavar:</b>	Subsea Independent As
<b>Ansvarleg søkjar:</b>	Din Bolig Søknad As
<b>Søknadstype:</b>	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### VEDTAK:

**Søknad om rammeløyve for oppføring av einebustad på eigedomen gbnr 106/93 vert avslått. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

**Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 20-3.**

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

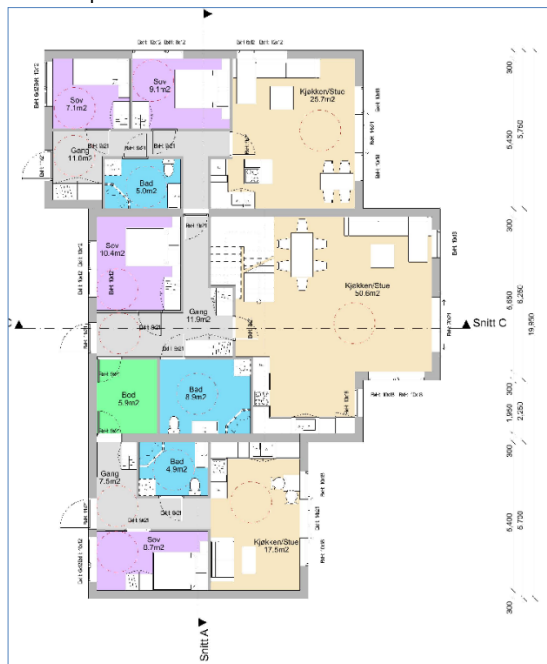
Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av einebustad med hybel eller sokkel-leiligheit og garasje på eigedomen gbnr 106/93 på Fanebust. Bustaden går over to etasjar og består av 3 delar der kvar del har eigen inngang, kjøkken, stove, soverom og bad. Det er gjennomgang mellom dei ulike delane.

Einbustaden har eit bygd areal opplyst til 220,9 m<sup>2</sup> og eit bruksareal på 316,2 m<sup>2</sup>. Garasjen har eit bygd areal oppgitt til 43,6 m<sup>2</sup> og eit bruksareal opplyst til 36 m<sup>2</sup>. Samla bruksareal er på 352,2 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrada er opplyst til 16,6 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkeringsareal. Andre tiltak som kan vera vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.



Hovudplan



Loftspan



### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.03.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fanebust terrasse Krossleitet (plan-id 1263-197601) er sett av til byggeområde for einebustadar.

Det går fram av 4.5 i kommunedelplanen for Lindås (plan-id 1263-201805) at reguleringsplanen gjeld med suppleringar/endingar av kommunedelplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner om temaet.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er gitt ved eit samla bruksareal på 400 m<sup>2</sup> og ei utnyttingsgrad på 30% BYA (bygd areal).

### Dispensasjon

Tiltaket er plassert i strid med regulert byggegrense. Det er søkt om dispensasjon.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 106/88. Han skriv:

*Så lenge det er snakk om ei buening og at det ikkje seinare blir delt opp i fleire einingar, har vi ingen fleire merknadar.*

Ansvarleg søkjar har gitt slik vurdering av merknaden:

*Vi viser til at tiltaket går ut på oppretting av 1 enebolig som en boenhet, og at nabo skriver at dersom det er snakk om en boenhet og at det ikke senere blir delt opp i flere boenheter så har de ikke flere merknader. Vi mener derfor at man kan se bort ifra merknaden*

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.01.2023.

Det vert elles vist til utanomhusplan datert 23.02.2023 og situasjonsplan VA-plan datert 01.04.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 4 meter. Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan.

Bustaden er søkt plassert med ferdig golv på kote + 76,0 og møne på kote +83,2. Garasjen er søkt plassert med ferdig golv på kote + 75,1 og møne på kote + 80,1.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilkopling til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må sendast inn søknad.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Situasjonsplanen viser plassering og utforming av avkøyrsla frå regulert veg.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar omsøkt garasje. Det er i tillegg er det vist 1 HC-parkeringsplass på terreng. Det er mogleg å snu på eigen grunn.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkeringsareal/garasjeplassering og avkøyrslø. 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 skjøn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **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.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan.

### **VURDERING**

Det er opplyst i søknaden at bygget er ein einebustad med 2 hyblar som er knytt saman med resten av bustaden via interne dører. Søkjar skriv vidare at hyblane ikkje er fysisk skild frå øvrig bustadareal og derfor ikkje søknadspliktige i seg sjølv. Det vert vidare vist til saksbehandlingsforskrifta SAK10 § 2.2 som underbygger dette.

Det er kommunen si vurdering at det omsøkte bygget har 3 bueiningar. Vi viser her til teknisk forskrift TEK17 § 1.3 der bueining er definert slik: *bruksenhet som har alle hovudfunksjoner og som skal brukes til boligformål.*

Saksbehandlingsforskrifta § 2.2, som det her er vist til, regulerer søknadsplikt for oppdeling av bueining i eksisterande bustad. For at oppdelinga skal vera søknadspliktig må ny bueining ha alle hovudfunksjonar for bustad, ha eigen inngang og vera fysisk skild frå øvrige bueiningar i bygget. Alle vilkåra må vera oppfylt.

Om eit nytt bygg inneheld ei eller fleire bueiningar må derimot vurderast konkret i den enkelte byggesak. Kriteria i saksbehandlingsforskrifta § 2.2 kan vera relevante å leggja vekt på ved oppføring av nye bustadar og. Elles må forhold som tiltaket sin bruk og belastning på eigedomen og omgjevnadane vurderast. Vi viser her til tolkingsuttale frå kommunal- og distriktsdepartementet datert 06.07.2018 der departementet svarar på førespurnad om oppføring av ny bustad med hybelleilighet skal sjåast på som ei eller to bueiningar.

I denne saka viser teikningane 3 ulike bueiningar av ulik storleik. Hovudbueininga ligg midt i bygget og går over 2 etasjar. Bueininga har stove, kjøkken bad, eitt soverom på hovudplanet og tre soverom, bad og TV-stove i andre høgda. Arealet i første etasje er 87,7 m<sup>2</sup>, og bruksarealet arealet i andre etasje er oppgitt til 69,3 m<sup>2</sup>.

Hybel 1 ligg i nordre delen av bygget og har 2 soverom, kjøkken, stove og bad i første høgda. Arealet i andre høgda er vist som bod. Det er ikkje vist tilgang mellom etasjane. Bruksarealet i første etasje utgjør 57,7 m<sup>2</sup>, medan bruksarealet i andre etasje er 32,3 m<sup>2</sup>.

Hybel 2 i søndre delen av bygget har eitt soverom, stove, kjøkken og bad i første høgda. Arealet i andre høgda er vist som bod og har eit bruksarealet oppgitt til 14,6 meter. Det er ikkje vist tilgang mellom etasjane.

Alle bueiningane har alle hovudfunksjonar og eigen inngang, men er ikkje skild frå hovudbueininga då det er tilgang mellom alle bueiningane i 1. etasje via dør. Vi vil her nemna at tilgang mellom hovudbueining og hybel 2 skjer gjennom bod.

Storleik på den enkelte bueining er rekna ut ved å summere dei ulike areala som er oppgitt på planteiknane i 1. etasje. Areal for 2. etasje er oppgitt på teikningane. Alle oppgitte areal i 2. høgda er målbare.

Ut i frå storleik på den enkelte bueining og romfunksjon vurderer kommunen at bygget har 3 bueiningar. Den enkelte bueining har eigen inngang og kan nyttast heilt uavhengig av kvarande og som sjølvstendige økonomiske einingar. Vi vil her nemna at tilgang mellom hovudbueining og hybel 2 skjer gjennom bod. Storleik og romfunksjon legg også til rette for ein vesentleg større bruk av bygget enn for ein einebustad. Slik omsøkt vil bygget gje auka bruk og belastning på omgjevnadane ut over det ein einebustad vil gjera. Krav i plan og lov til den enkelte bueining må oppfyllest, her nemner vi krav til branntryggleik, lyd, uteareal, parkering m.m.

Eigedomen er i reguleringsplanen avsett til byggeområde for bustadar, nærare skildra som einebustad. Det er vår vurdering at tiltaket ikkje vil vera i samsvar med plangrunnlaget. Søknaden vert avslått.

Det er i søknaden vist til at det på naboeigedomen på gbnr 106/86 er oppført einebustad med hybel/sokkelleilighet. Det går fram av kommunen sitt arkiv at det vart godkjend oppført

einebustad med hybelleilighet på eigedomen i 1976. Hybelleiligheta har eit bruksareal på 36,2 m<sup>2</sup>.

Det er kommunen si vurdering at det er vesentleg forskjell på omsøkte tiltak og oppført bygg på naboeigedomen. Bygget på gbnr 106/86 har ein hybel/sokkelleilighet som er underordna hovudbueininga og har eit vesentleg mindre bruksareal. Eit revidert tiltak med hovudbueining og sekundærhusvære der sistnemnde utgjør ein vesentleg mindre del av bygget vil etter administrasjonen si vurdering kunne godkjennast under føresetnad av at relevante krav i lov og forskrift er oppfylt.

### **Merknad frå nabo**

Kommunen vurderer at omsøkt bygg har 3 bueingar, jf. saksutgreininga over. Vedtaket vert send nabo til orientering.

### **Dispensasjonsvurdering**

Kommunen har ikkje funne grunnlag for å behandla søknaden om dispensasjon frå byggegrense då søknaden vert avslått. Vi viser her til tidlegare vurdering i sak 22/5954 og finn at det er pårekeleg at det vert gitt dispensasjon ved behandling av eventuell ny søknad eller som del av ei eventuell klagebehandling.

### **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 søknadspliktig 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 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 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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet 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.: 23/1712**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Utomhusplan  
Situasjonsplan  
E1 Tegning Ny Plan  
E2 Tegning Nytt Snitt  
E2 Tegning Nytt Snitt - Garasje  
E2 Tegning Nytt Snitt Lengdeprofil Avkjørsel  
E3 Tegning Ny Fasade  
E3 Tegning Ny Fasade

**Kopi til:**

Rune Løvoll  
Subsea Independent As

Krossleitet 20 5955  
Wernersholmvegen 5232  
49

LINDÅS  
PARADIS

**Mottakarar:**

Din Bolig Søknad As

Postboks 145 5408

SAGVÅG