



Navar Takst og Eiendom AS
Bustølvegen 40
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/17085 - 23/42926

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

Dato:
23.06.2023

Rammeløyve til oppføring av tilbygg og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - gbnr 11/14 Hølleland

Administrativt vedtak: Saknr: 583/23
Tiltakshavar: Anne Lise Hodneland Cooper
Ansvarleg søkjar: Navar Takst og Eiendom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve fritak frå byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-2 og §14-2. Søknaden om fritak frå § 14-3 vert avslått. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga. Vedtaket er gitt med heimel i plan- og bygningslova § 31-4.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve for etablering av tilbygg mellom bustad og garasje, oppføring av hagestove og bruksendring av garasje til opphaldsrom slik det er søkt om på eigedomen gbnr 11/14. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.10.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det er berre tatt stilling til oppføring av tilbygg som byggjer saman garasje og bustad, bruksendring frå garasje til opphaldsrom og tilbygg (hagestove) i søknaden slik det går fram av planteikning over 1. etasje. Andre tiltak er ikkje tatt stilling til.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Vilkår i dispensasjonsvedtaket datert 22.05.2023 skal vera oppfylt.
2. Oppdatert situasjonsplan der avstand til nabogrense er påført.
3. Oppdaterte naboerklæring, jf. saksutgreiinga.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Det er søkt om dispensasjon og løyve til etablering av tiltak på eigedomen gbnr 11/14 på Hølleland. Tiltaket gjeld legalisering av etablerte tiltak og omfattar søknad om

- bruksendring av godkjend etablert garasje til stove
- etablering av tilbygg mellom garasje og bustad slik at dei vert samanbygd
- tilbygg til garasje mot sørvest (hagestove)

Kommunen ved behandling av søknaden berre har tatt stilling til bruksendring av garasje og oppføring av tilbygg som byggjer saman garasje og bustad og tilbygg vist som hagestove, slik det går fram av jf. planteikning av 1. etasje. Andre tiltak som går fram av situasjonsplanen, eller planteikninga, er ikkje tatt stilling til då det ikkje ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon.

Det vert lagt til grunn for behandling av søknaden at bygget er bustad. Det er opplyst i søknaden at eksisterande bustad har eit bygd areal på 115 m² og eit bruksareal på 111 m², og at omsøkte tilbygg har eit bygd areal på 122 m² og eit bruksareal på 114 m². I tillegg vil badehus, 2 uthus, bislag, terrassar og areal til parkering utgjera eit bygd areal på 317 m² og eit bruksareal på 63 m². Samla bygd areal er 554 m² og samla bruksareal er 288 m². Det er oppgitt at 60 m² terrasse skal rivast. Utnyttingsgrad er opplyst til 25 % BYA.

Det er gitt dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag i administrativt vedtak med saknr. 298/23 datert 22.05.2023.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav, TEK17, for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav til isolasjon i § 12-7, krav til ventilasjon i § 13-2 og krav til energitettleik i 14-2 og 14-3.

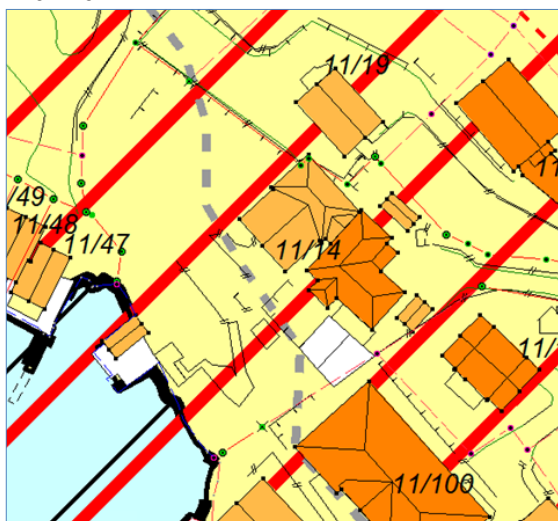
Tiltaket er send inn som eitt-trinnsøknad. Søknaden vert behandla i 2 trinn i samråd med tiltakshavar, jf. plan- og bygningslova § 21-4.

Det vert elles vist til søknad mottatt 16.10.2020 og supplerande dokumentasjon sist mottatt 17.06.2021.

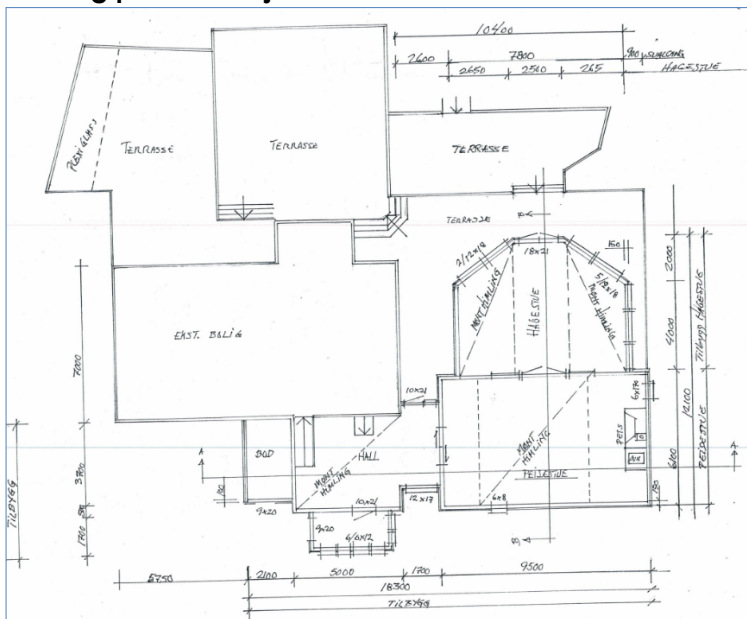
Situasjonsplan



Plankart



Teikning plan 1. etasje



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås, planid. 1263-201805, sin arealdel er definert som byggeområde for bustadar, samt innanfor fareområde H_310 som gjeld ras- og skredfare. Utnyttingsgrada er gitt ved 30 % bygd areal (BYA) og 400 m² samla bruksareal (BRA).

Tiltaket er plassert innanfor regulert byggegrense mot sjø, men vil krevja dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag, jf. føresegn 2.6.1 i kommunedelplanen. Det går ei elv gjennom eigedomen.

Det er gitt dispensasjon frå føresegn 2.6.1 i administrativt vedtak med saknr. 298/23 datert 22.05.2023.

Det vert lagt til grunn for behandlinga av søknaden at bygget er bustad. Det er vurdert at tiltaket oppfyller vilkåra for å gje unntak frå kravet om reguleringsplan, jf. føresegn 2.2.1 i kommunedelplanen.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.10.2020. Det vert elles vist til planteikning 1. etasje.

Av situasjonsplanen ser det ut som bustaden er plassert i nabogrensa mot gbnr 11/19. Eigar av gbnr 11/19 har i dokument datert 01.06.2020 gitt samtykke til at garasje kan plasserast inntil felles grense i samsvar med søknad.

Det ligg også føre erklæring datert 15.10.2020 frå eigar av gbnr 11/15 med samtykke til å plassera levegg med tak og uthus inntil felles grense i samsvar med søknad. Vi kan ikkje sjå at

det ligg føre teikningar over dette tiltaket eller at tiltaket elles er skildra i søknaden. Kommunen kan derfor ikkje ta stilling til levegg med tak og uthus i behandlinga av søknaden.

Det vert elles lagt til grunn at avstand frå bustad til nabogrense mot søraust er minst 4,0 meter. Avstand må gjevast opp før det vert gitt igangsetjingsløyve.

Begge erklæringane er gitt under føresetnad av at tiltaket oppfyller gjeldande branntekniske krav etter plan- og bygningslova slik at tiltaket ikkje får verknad for utnytting av nabo-eigedomen som har gitt erklæringa.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Det er opplyst at eigedomen har privat vassforsyning frå felles brønn, og godkjend avløpsanlegg med privat slamavskiljar og utslepp til sjø.

Tiltaket medfører inga endra eller auka bruk av eigedomen og utløyser ikkje krav om nytt utsleppsløyve.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Tiltaket medfører inga endra eller auka bruk av eigedomen og utløyser ikkje krav om endra eller utvida bruk av avkøyrsla til offentleg veg.

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

Eigedomen ligg innanfor faresone ras- og skredfare, H310. Førretaket Russenes rådgiver geologi har utarbeidd skredfarevurdering. Dei skriv:

Med bakgrunn av de observasjoner som er gjort i terrenget, geologi, historiske observasjoner, nåværende og mulige fremtidige klimatiske tilstander, vil en vurdere Stranda 804, å være plassert i skredfareklasse S2. Noe som tilsvarer inntil 1 skredhending pr. 1000 år. Jfr forskrifter i TEK 17, §7, 3.

Hvilket vil si at tomten kan brukes til boligformål.

Eigedomen ligg også innafor Noregs vassdrags- og energidirektorat, NVE, sitt aktsemdkart for flaum. Navar Eigedom AS har gjennomført ei vurdering av flaumfare for eigedommen og konkludert med at tiltaket ligg trygt for sikkerheitsklasse F2 i rapport datert 17.06.2021. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve, må Navar Eigedom AS dokumentere tilstrekkeleg kompetanse for gjennomføring av vurderingar knytt til flaumfare i tråd med NVE sin gjelende rettleiar slik det går fram av gitt dispensasjon datert 22.05.2020.

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i TEK 17 for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav til isolasjon i § 12-7, krav til ventilasjon i § 13-2 og krav til energieffektivitet i § 14-2 og § 14-3.

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

På søknadstidspunktet var heimelen for å gje unntak frå tekniske krav nedfelt i § 31-2 i plan- og bygningslova. Ved endring av lova 01.01.2023 skal unntak vurderast opp mot § 31-4.

Det går fram av pbl. §31-4 at kommunen kan gje «helt eller delvis» unntak frå tekniske krav ved tiltak på eksisterande byggverk jf. pbl. § 20-1, dersom det vert vurdert «som forsvarleg ut frå sikkerhet, helse og miljø». Bokstav a-c) listar vidare opp relevante vurderingsmoment. Det er blant anna trekt fram at ein kan vurdere byggverket sin noverande tekniske standard, forhold som reduserer negative konsekvensar ved unntak, og fordelar som vert oppnådd ved fritak.

Det er søkt om unntak frå krava til ventilasjon, jf. § 13-2, og energieffektivitet, jf. § 14-2 og 14-3. Unntak frå krav til isolasjon slik skildra i søknaden, vil inngå unntaket frå kap. 14.

§ 13-2: Krav til ventilasjon i bustad

Krava til ventilasjon i kap. 13 skal sikra tilfredsstillande luftkvalitet. Når det gjeld krava i § 13-2 er det i eksempelsamlinga frå NKF 2016 gjort vurderingar rundt forsvarlegheit ved fritak frå kravet til ventilasjon ved etablering av tiltak i eksisterande byggverk. Sjølv om lova sin ordlyd er endra vil eksempelsamlinga framleis vera relevant. Her er det blant anna vist til at tilfredsstillande ventilasjon kan sikrast gjennom naturleg eller mekanisk ventilasjon, og at tiltak vil kunne vera i tråd med teknisk forskrift der ein har vindauge som kan opnast mot det fri og/eller har luftventil.

Tiltaket gjeld oppføring av tilbygg og bruksendring av areal i garasje frå tilleggsdel til hovuddel. Ansvarleg søker har opplyst at bygget har naturleg avtrekk med ventilar i vegg og tak, samt avtrekksvifte over komfyr på kjøkken. Bygget er oppført etter Byggforskrift 1997 og er i god stand.

Kommunen viser til ansvarleg søker si vurdering og finn at det er forsvarleg med omsyn til tryggleik, helse og miljø å gje fritak frå krav til ventilasjon, jf. § 13-2.

Krava til energieffektivitet i kap. 14 skal bidra til at bygningar som vert oppført eller oppgradert har lågt energibehov og miljøvenleg energiforsyning. For tiltak i eksisterande bygg gjeld i utgangspunktet alle relevante energikrav.

Det er søkt om fråvik frå krava i § 14-2 og § 14-3 som gjeld energieffektivitet. Ansvarleg søker opplyser at bygget har vindauge med 2 lags energiglas, elektrisk oppvarming og vedovn/peis. Veggane er isolert med 15 cm isolasjon, har isolert betonggolv og 20 cm isolasjon i tak.

Det er etter kommunen si vurdering vanskeleg å oppfylla krava til energieffektivitet for bustaden slik det går fram av § 14-2 ved oppføring av tilbygg til/bruksendring i eksisterande bustad. Det vert vurdert som forsvarleg å gje unntak frå kravet i § 14-2 dersom minimumskrava i § 14-3 vert oppfylt. Dette vil sikra at bygget får ein tilfredsstillande standard i tråd med gjeldande regelverk.

Søknaden om fråvik frå § 14-2 vert innvilga. Søknaden om fråvik frå § 14-3 vert avslått.

Plassering av tiltaket

Det går fram av plan- og bygningslova § 29-4 at *hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

Det går vidare fram av lova at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Omsøkt tiltak medfører at bustaden vert plassert i nabogrense mot eigedomen gbnr 11/19. Det ligg føre erklæring med samtykke til plasseringa frå eigar av naboeigedomen.

Ved vurdering av om omsøkt tiltak kan plasserast slik det er søkt om må omsyna bak lova vurderast. Relevante forhold er brann, sol, lys og utsyn. På filgrensande eigedom er det oppført ein større garasje om lag 4 meter frå felles grense.

Kommunen vurderer at plassering av omsøkt tiltak i felles grense ikkje vil gje negative verknadar verken i forhold til brann, sol- eller lysforhold. Det er lagt vekt på at eigedomen er bygd ut med garasje og at forhold til sol- og lys i mindre grad er relevante, og at nabo har gitt samtykke til plasseringa. Det vert vidare lagt til grunn at tiltaket er ført opp i samsvar med gjeldande branntekniske krav. Omsøkt plassering vert godkjend.

Vi ser av innsend erklæring frå eigar av gbnr 11/19 at ordlyd knytt til garasje ikkje er presis i forhold til omsøkt tiltak. Vi tilrår derfor at det vert innhenta ny erklæring med samtykke frå eigar av naboeigedomen der det vert presisert at det etter godkjend og etablert tiltak er bustaden som er plassert i felles grense. Avstand til nabogrense bør førast på og kart bør leggjast ved.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrettslege tilhøve

Det er vurdert at nødvendige privatrettslege forhold er avklart.

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 og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

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.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak 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 ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.

- 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 delebert 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.

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.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan 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.: 20/17085

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart
Teikningar

Kopi til:

| | | | |
|----------------------------|----------------------------|------|--------|
| Anne Lise Hodneland Cooper | Gamle Kalvedalsveien 42 | 5019 | BERGEN |
| Ian Cooper | Gamle Kalvedalsveien 42 | 5019 | BERGEN |

Mottakarar:

| | | | |
|---------------------------|----------------|------|----------|
| Navar Takst og Eiendom AS | Bustølvegen 40 | 5919 | FREKHAUG |
|---------------------------|----------------|------|----------|