

Alver kommune
Byggesak

F-01

Eikangervåg, 09.06.2023

Følgebrev / redegjørelse byggesøknad gbnr. 108/299- Veråsvegen 105

Tiltaket og plangrunnlaget

Ein søker om oppføring av terrasse og tilbygg på gbnr. 108/299 på Lindås. Terrassen er planlagt som ei utviding av eksisterande terrasse og skal sikra uteareal på sjøsida av eigedomen medan tilbygget er for å få eit funksjonelt og teneleg inngangsparti til bustaden.

På eigedomen er det etablert einebustad i dag og det vert ingen endring i bruk.

Eigedomen er overtatt av ein ny generasjon i same familie, dette er unge folk som ynskjer å etablere seg på staden og ser det som nødvendig å få gjort eit par grep med bustaden for tilpasse den dagens krav. Det vil samstundes med desse tiltaka bli gjennomført vedlikehald og energieffektiviserande tiltak med bustaden.

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbudet langs sjø og vassdrag, søknad ligge vedlagt saka her. Ein ber om at søknad om dispensasjon vert behandla først og at sjølve byggesaka ikkje vert realitetsbehandla før dispensasjon er gitt.

Eigedomen er 1714m² stor og vil etter gjennomført tiltak ha ein BYA på 18,6% inkl. parkeringsareal.

Eigedomen er omfatta av Kommuneplanen for Lindås 2019-2031 der den er avsett til bustad, vi har vidare vurdert at omsøkt tiltak er i tråd med krav til unntak frå reguleringsplan i §2.2.1. Vidare har vi vurdert enkelte spesifikke bestemmelser i planen som eigedomen er berørt av og kjem til at tiltaket ikkje er i konflikt med desse.

Støysoner T-1442 - § 4.1.2

I gul sone (H220) er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. gjeldande Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging som skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innanfor sone.

Vår vurdering er da at det ikkje kreves vidare utredning på dette, det skal ikkje etablerast ny bebyggelse og dei tiltak som skal etablerast ser vi ikkje som områder vare for støy. Det er uteareal på baksiden av huset som og kan benyttes, tilbygd inngangsparti ligg på baksiden av huset i forhold til vegen og innheldt ikkje rom til varig opphold.



570 Bevaring kulturmiljø - §4.2.4

Det er teke omsyn til kjente kulturminne og kulturmiljø ved lokalisering av nye arealformål. Det er lagt inn nokre kulturmiljø som omsynssone. Sona omfattar område med kulturminne og kulturmiljø av særskilt verdi, og som skal ivaretakast for framtida. Nye tiltak vil normalt ikkje kunne godkjennast innanfor sona utan særskilt handsaming.

Ved etablering av tiltak på eigedommar som ligg i omsynssona skal søknad sendast til fylkeskommunen for vurdering av kulturminneinteresser.

Vår vurdering er at tiltaket ikkje er i strid med hensynet som er tenkt ivaretatt, det medfører liten endring av det visuelle preget sett frå sjøsiden og tilbygd inngangsparti har ei utforming som ivaretar byggeskikken frå eksisterende bygning og området rundt. Tiltaket medfører ingen endring i plassering eller bruk av eigedomen – tvert imot vil ei tilpasning av bygningen, innanfor de rammene som er søkt om, bidra til å sikra at ein ny generasjon etablerere seg på staden og dermed naturleg ivaretar både bygningen og uteområdet i framtida.

Nabotilhøve / merknader

Tiltaket er nabovarsla etter reglane i plan- og bygningsloven.

Det er ikkje mottatt merknader i saka.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket er etter vår vurdering prosjektert og teikna med gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Omsøkt tiltak gjev ei fin oppgradering av bustaden til dagens visuelle «krav» samstundes som ein ivaretek bustaden og området sin visuelle karakter.

Uttale frå anna styresmakt

Vestland fylkeskommune har gitt dispensasjon frå byggegrense mot veg, sjå vedlegg I01.

Vi legg til grunn at kommunen sender dispensasjonssøknaden på høyring til relevante styresmakter etter eiga vurdering.

Dispensasjon

Det vert søkt om dispensasjon frå byggeforbudet mot sjø. Dispensasjonssøknad ligg vedlagt her, denne er nabovarsla i tråd med regelverket.

Plassering

Plassering er vist i vedlagte situasjonsplan. Eksisterande bygg gjer at plassering «vert som den vert». Omsøkt tiltak medfører ingen endring i plassering med unntak av dei omsøkte tiltaka.

Veg / Tilkomst / VA

Tilkomst via etablert veg, ingen endring på dette.

VA er lovleg etablert og tiltaket medfører ingen endring i bruk.

Tiltaksklasse og ansvarsrettar

Etter vurdering er tiltaket lagt i tiltaksklasse 1.

Ansvarsrettar er fordelt som vist i vedlagte gjennomføringsplan.



Det vert søkt om personleg ansvarsrett for deler av tiltaket, dette framgår av signert ansvarserklæring og gjennomføringsplan. Tiltakshavar planlegg å utføra store deler av jobben sjølv, men vil ha tilknyttta fagfolk som medhjelparar gjennom byggeprosessen.

Oppsummering og vurdering

Det vert søkt om oppføring av terrasse og tilbygg på gbnr. 108/299 på Lindås samt dispensasjon frå byggeforbudet mots sjø. Vestland fylkeskommune har gitt dispensasjon for avstand til veg og me legg til grunn at dei er positive til tiltaket forøvrig også. Saka er nabovarsla og det er ikkje mottatt merknader.

Alle deler av tiltaket er belagt med ansvar og bygningen har etter vår vurdering gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til omgjevnaden. Under føresetnad om at det vert gitt dispensasjon og ansvarsrett til sjølvbyggjar som omsøkt, er alle krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova så langt vi kan sjå oppfylte.

Me vonar snarleg og positivt svar, skulle det vera behov for avklaringar er det velkomne til å ta kontakt på e-post eller telefon.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS



Lars A. Hagesæter
Ansvarleg sækjar

