



Kålås Bygg As
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3860 - 23/55452

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

Dato:
10.07.2023

Løyve til etablering av ny takkonstruksjon, fasadeendring og tilbygg - gbnr 233/112 Eide Indre

Administrativt vedtak: Saknr: 708/23
Tiltakshavar: Lars Øyvind Veland
Ansvarleg søkjar: Kålås Bygg As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå § 3 i reguleringsplanen, som gjeld etasjetal, for endring av takkonstruksjon, fasadeendring, oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande bustad på gbnr 233/112 slik det er søkt om.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert det gjeve løyve til endring av takkonstruksjon, fasadeendring, oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande bustad på gbnr 233/112 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.03.2023, jf. 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. 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.
3. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om å endra takkonstruksjonen frå valmtak til saltak, oppføring av terrasse og mindre tilbygg (ark) mot sørvest, påbygg/tilbygg mot nordvest, som opphavelag er oppført som hagestove, og fasadeendring på ein bustad på gbnr 233/112. Tiltaket gjev eit auka bygd areal på 10,08 m² og eit auka bruksareal på 48,25 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå § 3 i reguleringsplanen som gjeld tal etasjar.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 10.05.2023 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 04.07.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Utnyttingsgrad og målsett snitt-teikning vart etterspurt ved telefonsamtale 30.06.2023. Dokumentasjon vart mottatt ved brev frå ansvarleg søkjar datert 30.06.2023. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har tatt å supplera søknaden. Fristen er 03.08.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Ostereidet B4, planid. 1263-07011985, er avsett til byggjeområde for bustadar.

Det går fram av kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 at reguleringsplanen gjeld med supplerings/ending av kommunedelplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.

Tillatt grad av utnytting går fram av kommunedelplanen og er 30 % BYA og 400 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå tal etasjar slik det går fram av § 3 i reguleringsplanen. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det vert med dette søkt om dispensasjon frå § 3 i føresegnene til reguleringsplan «Området B4 del av gnr. 233 bnr. 6 og 7 planid.: 1 263-07011985.»

§ 3 inneheld bestemmelse om at bustader i planområdet skal ha ei høgd.

Dispensasjon i forhold til tal etasjar bør kunna gjevast med bakgrunn i at det i planområdet allereie har utvikla seg ein praksis for å byggja i fleire plan, intensjonen i reguleringsplanen er i så måte undergrave. Slik planområdet, som i praksis er ferdig utbygd, framstår i dag er det overvekt av bustader med fleire etasjar.

Dette inkluderer den aktuelle bustaden i denne saka, som har 2 etasjar allereie – tiltaket medfører ingen endring på dette og søknad om dispensasjon er difor meir å rekna som ein formalitet slik vi ser det. Tiltaket vil ikkje endra på ytre rammer med unntak av marginalt i front på arka og endring av takform.

Ombygginga er planlagt for å få ei meir teneleg planløyising og ein oppgradert visuell framtoning på bustaden samstundes vil en få oppgradert bygningmassen med tanke på energibruk etc.

All den tid intensjonen bak regelen allereie er undergrave i planområdet, og

bustaden allereie har 2. etasjar vil ikkje hensynet bak regelen bli tilsidesett om ein gjer dispensasjon. Hensynet bak regelen er allereie undergrave og fordelane er etter vår vurdering klart større enn ulempene. Det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr 233/111 Vidar AAsgård. Eigar skriv:

*Avstander til tomte grense og avstand mellom husene etter fasadeendring er iht. avtal mellom Gard: 233 Bruk: 112 og Gard: 233 Bruk: 111.
At endringene på fasade er iht. fremviste tegninger fra Gard: 233 Bruk: 112. Fremviste tegninger er også er en del av avtalen mellom Gard: 233 Bruk: 112 og Gard: 233 Bruk: 111.*

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknaden slik:

Vi vurderer at dette ikkje er ein merknad tiltaket, men ein gjentakelse / bekreftelse av allerede inngått avtale mellom tiltakshavar og aktuell nabo. Dette er allereie formalisert i ein avtale, og vedlagt saka. Tiltakshavar vil sjølvsgatt rette seg etter inngått avtale, tiltaket vert bygd og plassert som omsøkt og avtalt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.03.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrensa mot gbnr 233/111 vist til å vera 2,15 meter og til nabogrensa mot gbnr 233/113 vist til å vera 3,9 meter.

Eigar av gbnr 233/111 har i dokument datert 13.04.2023 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 2,15 meter frå nabogrensa.

Eigar av gbnr 233/113 har i dokument datert 25.03.2023 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 2,5 meter frå felles grense.

Planeringshøgda er oppgitt til kote + 88,3. Mønehøgda er oppgitt til 7,0 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg. Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Ansvarleg søkjar skriv:

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».

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).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. I tillegg kan ikkje kommunen gje dispensasjon dersom omsyna bak lova sin føremålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Reguleringsplanen fastset at bustadar kan førast opp i 1 etasje men at det kan godkjennast 1,5 etasjar i enkelte høve. Planen sitt krav om etasjetal er sett for å sikra einsarta utbygging av området og unngå ruvande bygg.

Tiltaket gjeld endring av takform, fasadeendring og oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande bustad. Bygget har to etasjar. Kommunen vurderer at omsynet til etasjetal ikkje vert sett vesentleg til side ved å godkjenna omsøkt tiltak. Vi viser her til grunngevinga i søknaden om dispensasjon og filtrer denne. Tal etasjar er uendra og det same gjeld takvinkel. Det vert vidare lagt vekt på at bustadane elles i området i stor grad er bygd ut med bustadar med fleire etasjar og at byggjehøgda er innanfor det plan- og bygningslova § 29-4 opnar for.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at ombygginga vil gje ein meir tenleg planløyning og eit oppdatert visuelt uttrykk, samt at tiltaket vil gje eit oppgradert bygg med tanke på energibruk. Fordelane med tiltaket vert vurdert å vera større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå tal etasjar i reguleringsplanen, §3, er oppfylt.

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

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrensa mot gbnr 233/111 vist til å vera 2,15 meter og til nabogrensa mot gbnr 233/113 vist til å vera 3,9 meter.
Det ligg føre erklæring med samtykke til plasseringa frå eigar av naboeigedomane.

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.

Kommunen vurderer at omsøkt plassering av tiltak ikkje vil gje negative verknadar verken i forhold til brann, sol eller lysforhold. Bustaden sin avstand til nabogrense er ikkje endra, og tiltaket vil i lita grad påverka desse forhold ut over den situasjonen som er på staden i dag. Naboar har gitt samtykke. Det vert vidare lagt til grunn at tiltaket vert ført opp i samsvar med gjeldande branntekniske krav. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Nabomerknad

Kommunen viser til ansvarleg sækjar sin kommentar og tiltrer denne. Det er også kommunen si vurdering at nabo på gbnr 233/111 viser til inngått avtale mellom eigedomane i forhold til omsøkt tiltak. Ansvarleg sækjar stadfestar at tiltaket skal etablerast slik avtalt.

Tiltaksklasse

Kommunen legg sækjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

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 sæknadsploktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Sæknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av sæknad etter pbl følgjer av pbl § 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 etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.

- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 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 offentlig 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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/3860

Med vennleg helsing
Alver kommune

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning nytt snitt - Plan og snitt med høyder

Kopi til:

Anne Gerd Hauge Aasgård	Ørnnova 43	5993	OSTEREIDET
Bjarne Carl Holsen	Ørnnova 39a	5993	OSTEREIDET
Lars Øyvind Veland	Ørnnova 41	5993	OSTEREIDET
Mary Ann Rønhovde Holsen	Ørnnova 39a	5993	OSTEREIDET
Vidar Aasgård	Ørnnova 43	5993	OSTEREIDET

Mottakarar:

Kålås Bygg As	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG
---------------	-----------------	------	-------------