



Kålås Bygg As  
Torvhusmyrane 2  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/4860 - 23/59913

Saksbehandlar:  
Lene Helgesen  
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:  
26.07.2023

Løyve til oppføring av oppføring av terrasse og tilbygg - gbnr  
108/299 Lindås

**Administrativt vedtak:** Saknr: 794/23

**Tiltakshavar:**

**Ansvarleg søkjar:**

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå pbl. § 1-8 byggegrense mot sjø for oppføring av terrasse og tilbygg. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg og terrasse på eigedom gbnr 749/23. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.12.2022 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kammareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

#### SAKSUTGREIING

##### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terrasse og tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 12,2 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 69,3 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 19.79 % BYA.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå pbl. §1-8.

Det vert elles vist til søknad mottaken 15.06.2023.

**Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.06.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

**Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

**Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl. § 1-8, byggegrense mot sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

## Søknad om dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø og vassdrag § 1-8

Byggeforbodet skal sikra og ivareta allmentens tilgang til sjø og vassdrag, og sikra natur og fritidsinteressene.

Bilde under viser eigedomen, bilde er henta frå vegkart si database.



Slik vi vurderer tiltaket vil ein ikkje komma i vesentleg konflikt med hensynet bak bestemmelsen om strandsonevern.

På eigedomen er det etablert bustad i dag, og den faktiske bruken har vore slik over mange år. Tiltaket medfører ingen endring i bruk eller ytterlegare privatisering og/ eller nedbygging av området.

Mellom strandsona og sjøen ligg, som bilde viser, fylkesvegen «Veråsvegen». Det medfører derfor ingen direkte negative konsekvensar for strandsona å gje dispensasjon for gjennomføring av tiltaket. Terrassen som er omsøkt ligg på sør-vest sida og vil vende mot vegen / sjøen, men arealet er uansett er brote opp av fylkesvegen. Eksisterande bustad er allereie etablert med terrasse og vi kan vanskeleg sjå at ei utviding av denne vil forandre på forholdet til strandsona.

Vestland Fylkeskommune har som vegeigar gitt dispensasjon for avstandskravet til veg for tiltaket.

Ved å gje dispensasjon bidreg ein til at eigedomen vert tatt i bruk og ein ny generasjon vil etablere seg her over tid. Ein oppnår, slik vi ser det, ei fin oppgradering av bygningsmassen visuelt sett, samstundes som den vert rehabilitert og energieffektivisert av dei som skal etablere seg. Tilbygget og terrassen vil gje bygningen eit fint uteområdet som hevar bu-kvaliteten betydeleg, og inngangspartiet vil gjera bustaden meir praktisk tenelege for ein ung familie.

### Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommunen og Alver kommune ved kultur avd. Ingen av instansane har komme med kommentar.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.12.2023.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 12,7 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 03.04.2023 gjeve dispensasjon til plassering minst 12 meter frå offentlig veg.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket medføre ingen endringar i vatn og avløyp.

### **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:

### **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 vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona jf. pbl. §8-1.

Omsynet bak byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8 er å sikre ålmenta tilgang til viktige rekreasjonsområde, både frå land og frå sjø. Strandsona er ofte viktige oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag, og har i mange tilfelle særlege landskapsmessige verdiar.

I denne saka gjeld tiltaket oppføring av terrasse og tilbygg på ein eigedom som allereie er bebygd. Areal ut mot sjø kor det skal etablerast terrasse er i dag en del av hagen og uteopphaldsareal som tenar bustaden. Tiltaket vil derfor ikkje medføre endringar i ålmenta sin bruk eller tilgang til sjøareal.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak pbl. § 8-1 blir satt vesentleg til side i denne saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje medføre vesentlege endringar for ålmenta sin tilgang til strandsona. Det er og ein fordel at ein utnyttar og oppgraderar eksisterande bygningsmassar til å tene bustadbehov også i framtida.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 8-1 er oppfylt.

### **Plassering av tiltaket**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **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.

### **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 INFORMASJON**

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad 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 byggtknisk 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 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.

### **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.: 23/4860**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Lene Helgesen  
Rådgjevar

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

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

**Vedlegg:**

Supplerende opplysningar - gbnr 108/299 Lindås

E03-Fasade med kotehøyde

Søknad om tillatelse i ett trinn for oppføring av terrasse og tilbygg - gbnr 108/299 Lindås

Dispensasjonssøknad avstand til sjø for 108/299, Veråsvegen.pdf

Situasjonsplan\_D01-Situasjonsplan.pdf

Tegning Eksisterende Fasade\_E02-Teikningar eksisterande.pdf

Tegning NyFasade\_E01-Tegninger Tilbygg og Terrasse NY.pdf

Følgrebrev byggesøknad.pdf

Erklæring om ansvarsrett-PRO\_KÅLÅS BYGG AS.pdf

Erklæring om ansvarsrett - G01-Ansvarserklæring selvbygger-sign.pdf

Gjennomføringsplan.pdf

Uttalelse - Annen offentlig myndighet

Fullmakt\_sign.pdf

**Mottakarar:**

Kålås Bygg As

Torvhusmyrane 5913

EIKANGERVÅG

2

Ole Martin Magnussen

Veråsvegen 5955

LINDÅS

105