



Geir Marøy
Flaktveitsvingane 86
5135 FLAKTVEIT

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1674 - 23/71934

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

Dato:
19.09.2023

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 423/7 Marøy

Administrativt vedtak: Saknr: 963/23
Tiltakshavar: Geir Marøy
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av to tilbygg til bustad på gbnr 423/7. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 19.06.2023, 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.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8, jf. forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8, godkjenner kommunen tiltakshavar sin søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for omsøkt tiltak på gbnr 423/7. Ansvarsretten omfattar heile tiltaket.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av to tilbygg til bustad på gbnr 423/7. Tilbyggja skal innehalda opphaldsrom og vert etablert på austre og vestre gavlvegg i forlenginga av bygget.

Det er opplyst i søknaden at det nye tiltaket har eit bygd areal på 91 m² og eit bruksareal på 71 m². Bygd areal for bustaden vil etter gjennomført tiltak vera på 169 m² og bruksareal på

183 m². I tillegg kjem uthus og 2 parkeringsplassar som i samsvar med kommunedelplanen skal leggjast til både bygd areal og bruksareal med 18 m² kvar. Dette medfører eit samla bygd areal på 396 m² og eit samla bruksareal på 395 m² når løe vert tatt med. Utnyttingsgrada vert 3,1 % BYA.

Tiltakshavar har send inn revidert søknadsdokumentasjon etter at saka hadde vore på høyring. Søknaden er ikkje send på ny høyring. Revidert dokumentasjon vert lagt til grunn for saksbehandlinga.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 23.02.2013 og revidert søknadsdokumentasjon journalført mottatt 19.06.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.06.2023 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy delrevisjon 2019 sin arealdel er definert som LNF spreidd bustad, LNF-SB, jf. føresegn 3.4.3.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA og maksimalt 400 m² bruksareal (BRA) og bygd areal (BYA).

Kommunen har ved brev datert 27.02.2023 mellom anna opplyst at tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 3.4.2 i forhold til storleik på tilbygg. Ved ny gjennomgang av søknaden ser vi at tiltaket er omfatta av føresegn 3.4.3, og ikkje 3.4.2 som tidlegare opplyst. Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

Vestland fylkeskommune har gitt uttale i brev datert 16.05.2023. Dei skriv:

«Bygningen ligg i eit heilskapleg kulturlandskap på Marøy og har høg lokal kulturminneverdi. Bygningen er ein del av eit kulturlandskap og gardsmiljø, og har lokal kulturminneverdi i seg sjølve. Tiltak i form av tilbygg i dette området bør leggje til grunn tradisjonell byggjeskikk. Tiltaket slik det er skildra i teikningar er ikkje i tilstrekkeleg grad tilpassa huset til at det vidarefører kontinuiteten i miljøet, først og fremst på grunn av plassering av tilbygg på både sider av huset og på grunn av volumoppbygging og takform som bryt kraftig mot eksisterande bygning.

Vi vil rå til at ein unngår ein takform som bryt med eksisterande enkle saltak, og vi vil rå i frå at ein byggjer tilbygg på stolpar som gjer tilbygget til eit slevande volum utan kontakt med terrenget. I samband med vurdering av dispensasjon frå øvre grense for samla bruksareal eller bygd areal, vil vi også rå til at ein utformar eit tilbygget som er innanfor hovudgrensa for bygd areal og at ein samlar dette arealet på ein av sidene på huset. Tilbygget bør også ha ein betre bakkekontakt og kopla seg til områdets bruk av anten støypte eller turmura bygningsfundamentar.

Tiltaka bør nedskaleras til under maksimumsgrensa som er satt i KPA og omformast slik at dei vidarefører miljøet og kulturlandskapsverdiane i området. Det er rom for eit tilbygg og det er positivt at det vert gjort tilpassingar slik at huset er i bruk, men vi vil rå

til at kommunen i dispensasjonshandsaminga legg til grunn omsyna til landskapsverknaden og byggjeskikk som ligg i arealføremålet LNF.

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett jf. § 19.2 i plan- og bygningslova.»

Tiltakshavar har kome med følgjande merknad til fylkeskommunen si uttale. Han skriv:

Som det kommer frem av vedlagte nye tegninger, har vi nå endret på uttrykket til påbygget, slik at det følger samme byggeskikk og samme estetiske uttrykk som det opprinnelige våningshuset. Det har hele tiden vært viktig for oss å bygge videre på vestlandsk byggeskikk, og på den måten gjøre overgangen mellom gammelt og nytt så sømløst som mulig, men likevel slik at det nye også representerer nåtid, og dagens behov på en god måte. Det er også viktig å bemerke at eksisterende bygg blir beholdt, og med de ønskede tilbyggene er dagens bygg bevart, og kan tilbakeføres til slik det ser ut i dag.

Videre har vi endret takkonstruksjonene slik at det nå er tilpasset det opprinnelige huset for videreføre miljøet mot eksisterende bygg. Grunnen til at vi ønsker å ha tilbygget på påler er for å redusere inngripen i naturen mest mulig. Ved å støpe eller setter opp tørrmur som bygningsfundament vil inngripen i naturen og det eksisterende være betydelig blant annet ved omfattende graving og planering.

Vi har også bestrebet at beitemark både foran og bak bygget skal være uberørt av tilbygget, noe vi mener vi har fått til. Tilbygget vil ikke påvirke dette området slik tilbygget er tegnet nå. Vi har dyr gående på beite, og utmarken utenfor det vi karakteriserer som «vår hage», blir benyttet, tatt vare på og stelt. Vi mener derfor at tiltaket i svært liten grad berører omgivelsene, da det opprinnelige våningshuset ligger tilbaketrukket på tomten, og tilbygget vil komme som en forlengelse av det eksisterende uten å være dominant.

Det er jo også et ønske, og håp, om at huset i større grad kan benyttes til en voksende familie. Vi ønsker med tiden å kunne bosette oss fast på Marøy, og samtidig ha mulighet for å kunne huse en voksende familie med voksne barn, svigerbarn og barnebarn. Sånn bygget er i dag gir det ikke rom for det.

Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Opprinnleg søknad om tiltak er nabovarsla, men ikkje reviderte teikningar. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan journalført mottatt 19.06.2023.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til kommunalt vassverk og privat avløpsløysing. Tiltaket medfører inga endring av godkjend løysing for vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar. Tiltaket medfører inga endring av tilkomst, avkøyrsløp eller parkering.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i forhold til terreng.

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. Når det gjeld visuelle kvalitetar har søkjar opplyst følgjande:

Forslaget til dette tilbygget er blitt til i skjæringspunktet mellom det som har vært, og det som kommer. I utformingen har det vært viktig å løfte frem del karakteristiske i det eksisterende, og la del nye spille videre på disse kvalitetene.

Materialvalget er nøysomt, terrenginngrep holdes til det minimale og valg av materialer likt det som allerede er bygget.

Del har vært viktig at eksisterende bygg vises respekt, og at nye volum bygger videre på premisser fra vestlandsk byggeskikk:

- *Plassering med tanke på vær og vind.*
- *Omtanke for landskapet.*
- *Materialvalg og utførelse for et vestlandsk klima*

Det er vidare opplyst ved innsending av reviderte teikningar 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

Visuelle kvalitetar

Eksisterande våningshus er ei godt bevart leinstove som er plassert i eit fint kulturlandskap. Bygget er ført opp på 1920-talet. Det er ikkje SEFRAK-registrert eller gitt særskild vern gjennom kulturminneplanen for Radøy.

Reviderte teikningar viser ei betre tilpassing til eksisterande bygg og omgjevnadar. Takform er endra og ny utforming viser ei betre forankring av bygget. Dei omsøkte tilbygga er planlagt plassert i forlenginga av eksisterande våningshus slik at dei ikkje vil gripa direkte inn i eksisterande bygningskropp, og på den måten vera reversible. Utforming og plassering vil gje eit tydeleg skilje mellom eksisterande bygg og nye tiltak.

Kommunen finn at tiltaket etter innsending av reviderte teikningar har tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Tiltaket skal utformast i tråd med reviderte teikningar mottatt 19.06.2023.

Nabovarsel:

Reviderte teikningar er ikkje varsla. Kommunen vurderer at reviderte tiltak ikkje er av ein slik art at nytt varsel til naboar er nødvendig.

Ansvarsrett

Tiltakshavar Geir Marøy søker om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for omsøkt tiltak. Han har sannsynleggjort nødvendig kompetanse ved bruk av medhjelpar si utdanning og/eller praksis.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvalteren. 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.
- 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 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 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 reisas 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.: 23/1674

Med vennleg helsing
Alver kommune

Anne Lise Molvik
Rådgevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Teikningar
Plantegning

Mottakarar:

Geir Marøy	Flaktveitsvingane 5135	FLAKTVEIT
	86	
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900 5020	Bergen