



Omega 365 Areal As
Kvassanesvegen 4
5582 ØLENSVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5722 - 22/74443

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
28.11.2022

Dispensasjon og løyve til oppføring av Endring av bygg, fasade, tilbygg og våtrom - gbnr 345/44 Vikebø

Administrativt vedtak: Saknr: 1050/22
Tiltakshavar: Bjørn Lambrechts
Ansvarleg søkjar: Omega 365 Areal As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav, jf. pbl § 11-9, nr.1/ KP Meland, føresegn 1.2.1.

Det vert gjeve rammeløyve for endring av bygg, fasade, tilbygg, og våtrom, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.02.2022, 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.

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

1. Ansvarsrettar knytt til oppføring av tiltaket må sendast kommunen.

Før det vert gjeve ferdigattest/ mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligga føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering i kommunen sitt kartverk.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om utviding av eksisterande bustad i retning søraust. Utvidinga gjeld nytt bad og ny bod, utviding av eksisterande soverom og kjøkken, samt flytting av to innvendige veggjar 55 cm, og 20 cm. På taket av tilbygget skal det etablerast takterrasse med utvendig trapp. Tiltaket legg til 80m² BYA på tomta.

Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 377,6 m² og bygd areal ca. 395,1 m². Eigendommen er på 4 682,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 8,4 % BYA/ 8,1 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.07.2022, og supplert den 10.11.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den vart motteken. Følgande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 26.10.2022:

1. Administrasjonen har vurdert med at tiltaket krev dispensasjon frå plankrav, jf. pbl § 11-9, nr.1/ KP Meland, føresegn 1.2.1.

Det kan gjerast unntak frå plankravet i KP Meland, jf. punkt 2.1.1 a, dersom tiltaket ligg i område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan. Omsøkt tiltak ligg i område som ikkje kan karakteriserast som i vesentleg grad utbygd, og tiltaket er soleis ikkje unntatt plankravet.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar den 10.11.2022.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.11.2022, og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Meland plan ID nr. 125620190001 sin arealdel er definert som område for bustader.

Eigendommen ligg i sone med arealomsyn.

Sikringssone: H190_1 Rylandsvassdraget

Situasjonsplan



Omsøkt tiltak



Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstiga 400m².

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav, jf. pbl § 11-9, nr. 1. / KP Meland føresegn 1.2.1.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore sendt på høyring til Alver kommune avd. Samferdsel veg,- vatn,- avløp, forvaltning.

Alver kommune avd. Samferdsel veg,- vatn,- avløp, forvaltning har gitt uttale i brev datert 26.10.2022.

Dei har i uttale ingen merknader med omsyn til dispensasjonen, so lenge tiltaket ikkje kjem i konflikt med krav til parkeringsareal for 2 bueiningar, snu areal og andre tekniske krav til avkøyrslø.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.02.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 14,3 meter.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan, om lag 29 m. frå kommunal veg. Avstand til Rylandsvassdraget er om lag 75 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. 31,8 /tilsvarande den eksisterande bustaden. Det er søkt om topp høgde på tilbygget på kote ca 34,95 med rekkverk til takterrasse oppå.

Vatn og avløp (VA)

Eigendommen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tilkomst, avkøyrslø, og parkering på eigendommen vert ikkje endra ved omsøkt tiltak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering/ garasjeplassering og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 søker opplyst at:

Tiltaket det blir søkt om vil bli ei naturleg forlenging av det eksisterande huset. Utvidinga vil ikkje utfordre den eksisterande takforma, men legge seg som ein naturleg takterrasse langs eksisterande gesimshøgda. Eksisterande fasade mot sør får ny kledning og vindauge som skapar samanheng med linjene til utvidinga. I tillegg nemner ansvarleg søker at både utvidinga og fasaden mot sør er lite synleg av naboar. I den retninga bygget blir forlenga er terrenget utan betydeleg stigning, derfor skaper ikkje tiltaket ytterlegare bryting med horisonten.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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 omsyn 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 ulemper dispensasjonen kan medføre.

Eigedomen ligg i område som er avsett til bustader, og det er knytt plankrav til tiltak på noverande bustader, jf. KP Meland § 1.2.1. Tiltak på noverande bustader skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad om løyve etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate.

Det kan gjerast unntak frå plankrav i KP Meland, jf. punkt 2.1.1 a, dersom tiltaket ligg i område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan. Omsøkt tiltak ligg i område som ikkje kan karakteriserast som i vesentleg grad utbygd, og administrasjonen har vurdert med at tiltaket soleis ikkje er unntatt frå plankravet.

Det primære formålet med ein reguleringsplan er at planen skal avklare hovudstrukturane og prinsipp for bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader i et område, og/ eller legge rammer for vidare detaljering. Plantypen skal mellom anna brukast når kommunen ser seg tent med å sjå eit større område i samanheng.

Kommunen si vurdering er at tiltakets art og omfang ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak føresegna det vert dispensert frå knytt til krav om at tiltaket skal inngå i ein reguleringsplan. Ei heller kan me sjå at tiltaket på nokon måte råkar framtidige planar for området eller andre interesser, ved at det vert gitt dispensasjon for oppføring av tilbygg på den opphawelege bustaden.

Tiltaket ligg elles i sone med arealomsyn. Sikringssone H190_1 Rylandsvassdraget, og er omfatta av verneplanen for Rylandsvassdraget.

Rylandsvassdraget skal takast vare på med omsyn til vasskvalitet og biologisk mangfald. For å oppnå måla i verneplanen, må det særleg leggjast vekt på god forvaltning for å:

- a. Unngå inngrep som kan redusere verdien for landskapsbilete, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminne, og kulturmiljø,
- b. Sikre referanseverdien i dei mest urørte vassdraga,
- c. Sikre og utvikle friluftsvernverdien, særleg i område nært befolkningskonsentrasjonar,
- d. Sikre verdien knytt til førekomstar/ områder i dei verna vassdraga sine nedbørfelt som det er fagleg dokumentert er viktig for vassdraget sin verneverdi,
- e. Sikre dei vassnære områda sin verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der desse interessene var ein del av grunnlaget for vernevedtaket.

Omsøkt tiltak ligg i areal avsett til bustader, og aukar ikkje busettinga i området. Tiltaket er også lokalisert med god avstand til Rylandsvassdraget, innafør byggegrensa på 50 meter, jf. pbl § 1-8. Tilbygget på bustaden medfører ikkje inngrep i strandsona, ei heller i det strandnære areal rundt vassdraget.

Administrasjonen vurdering er at tiltaket ikkje på nokon negativ måte råkar vassdragets vasskvalitet, det biologiske mangfaldet, eller omsyna til dei andre punkta som nemnt.

I vurdering av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt vekt på at det ikkje har kome inn merknader til tiltaket, og at tiltaket bidreg til ei betre utnytting av eigendommen. Etter kommunens skjønn er det ikkje vesentlege ulemper knytt til oppføring av eit tilbygg på eigendomen, og fordelane vurderast dermed som større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i KP Meland for oppføring av tilbygg med våtrom, samt endring av fasade er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine 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 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.
- Dispensasjonssøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast 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 visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- 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.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- 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 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.

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.

Dykk må søka om igangsetjingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsetjingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsetjingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/5722

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om rammetillatelse - gbnr 345/44 Vikebø

Situasjonsplan

Tegning Ny Fasade

Tegning Ny Fasade

Tegning Ny Fasade

Tegning Ny Plan

Tegning Ny Plan

Tegning Nytt Snitt

Følgerev

Søknad om dispensasjon - gbnr 345/44 Vikebø

Mottakere:

Bjørn Lambrechts

Omega 365 Areal As

Skintveitvegen 40 5917

Kvassanesvegen 4 5582

ROSSLAND

ØLENSVÅG