



Artec As
Damsgårdsveien 135
5160 LAKSEVÅG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/4391 - 23/71456

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
23.10.2023

Dispensasjon og rammeløyve til riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 341/43 Skarpeneset

Administrativt vedtak: Saknr: 947/23
Tiltakshavar: Martin Lombnes Horvli
Ansvarleg søkjar: Artec As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå §3.1.a) regulert tal etasjar for oppføring av fritidsbustad på gbnr 341/43. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og etablering av ny fritidsbustad på eigedom gbnr 341/43. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.03.23 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 kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til privat vatn: brønn, takvatn.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 23/4173 i vedtak av 29.08.23 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan. Vilkår i utsleppsløyve skal stettast.
5. Tiltaket får tilkomst via eksisterande sti. Vi legger til grunn at det er etablert parkering i tilknytning til eksisterande fritidsbustad.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Det må ligge føre løyve etter hamne og farvasslova for utlegging av leidning til sjø. Det er Bergen havn IKS som handsamar slik søknad.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Dokumentasjon på ferdigstilling av utsleppsanlegg og innlemming av slamavskiljar i tømmerregister ved NGIR.
2. SOSI-data for plassering av fritidsbustad og slamavskiljar skal sendast inn.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av fritidsbustad med bruksareal på 38 m² og oppføring av ny fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 103,7 m² og bygd areal (BYA) ca. 84,8 m². Utnyttingsgrad er ikkje opplyst, men ligg på ca. 8,1 % BYA. Reguleringsplan tillater utnytting på 90 m².

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå tal etasjar regulert i planen.

Det vert elles vist til søknad motteken 30.05.23 og supplert 06.09.23, 19.09.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 07.07.2023, 15.09.23.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.09.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for hyttefelt på Skarpenes/planid.: 125619870909. Arealet er regulert til fritidsbustad.

Reguleringsplanen er av eldre dato, der reguleringsplanen manglar retningsliner vert denne supplert med gjeldande kommunedelplan for tidlegare Meland kommune (KDP) jf. KDP pkt. 4.7.1 og 4.7.2.

Reguleringsplanen manglar føresegn om høgde mv. planen vert supplert med KDP pkt. 1.6.14 jf. KDP pkt. 4.7.1.

Reguleringsplanen manglar byggegrense mot sjø jf. pbl § 1-8, planen vert supplert med KDP pkt. 4.7.2 byggegrense mot sjø er fastsett i plankart til KDP.

KDP pkt. 1.6.14 har følgjande reglar knytt til fritidsbustad:

«Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Største gesimshøgde er 6,0m og største mønehøgde er 8,0m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.»

Reguleringsplanen har reglar knytt til tal etasjar, utforming, grad av utnytting mv. jf. føresejna pkt. 3.1.a

«1.a. Byggjeområde for hytte I områda kan det førast opp hytter. Hyttene skal ha saltak og førast opp som frittliggjande bygningar.

Hyttene skal førast opp i 1 etasje. Kommunen skal bestemme høgda på grunnmur eller pilarar. Dersom pilarane har ei høgde på 0,5 m eller meir, skal opninga i mellom kledast med bord eller på annan passende måte.

Hyttene skal plasserast som vist på plankartet i samsvar med innmålt pel i terrenget. Pelen skal liggja innanfor hytte sine fire vegger. Mindre justeringar av hytta si plassering kan gjerast av kommunen.

Hyttene kan førast opp med ei grunnflate på inntil 90 m², overbygd veranda medrekna.

Eksisterande terreng og vegetasjon skal takast vare på så langt råd er.»

Søknad omfattar legging av utsleppsleidning i sjø. Arealet i sjø er i KDP avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag, med underføremål kombinert føremål FEAK_2, i KDP pkt. 3.3 går det fram at føremålet ikkje er til hinder for utlegging av sjøleidning for bla. avløp. Utlegging av avløpsleidning krev ikkje dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan pkt. 3.1. a. 3. ledd – hyttene skal førast opp i 1 etasje.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Argumentasjon

Det nye tiltakets volum og høyde er i tråd med øvrig fritidsbebyggelse i Skarpeneset hytteområde.

Flertallet av fritidsboligene i hyttefeltet har en tilsvarende løsning som det omsøkte tiltaket – hytte med et hovedplan og en loftsetasje. Det vil kun være loftsetasje i deler av fritidsboligens grunnflate. Å tillate dette vil gi mulighet til å samle familiene til tiltakshaverne med familier med barn og besteforeldre. Tiltaket vil ikke ha noen konsekvenser for naboer og det har heller ikke blitt mottatt noen merknader ved nabovarsel for tiltakets høyde og volum.

Reguleringsplanens IV Fellesføresegner åpner også for at kommunen kan gi tillatelse for mindre vesentlige unntak fra bestemmelsene når særlige grunner taler for det.

Oppsummering

Den omsøkte fritidsboligen vil med en loftsetasje passe inn i det bygde miljøet på Skarpenes hytteområde. Fritidsboligen vil bli en komfortabel møteplass for tiltakshavere med familie å tilbringe helger, ferier og høytider sammen.

Vår vurdering er at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon fra bestemmelsen vurderes til å være klart større enn ulempene.»

For søknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er delvis nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo. Det er vurdert at naboar og medeigare av gbnr 341/43 skal få vedtak til klagevurdering.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.03.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 3,2 meter frå ny fritidsbustad til grense mot gbnr 341/44, bod 1 er plassert 1 meter frå antatt grense mot gbnr 341/44, og bod 2 er plassert 1 meter frå antatt grense mot gbnr 341/3.

Eigar av gbnr 341/44 har i dokument datert 24.05.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3 meter frå felles grense og at bod kan plasserast/flyttast slik at den står 1 meter frå grense.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15,19 og topp mønehøgde på kote ca. + 21,5, gesimshøgda på kote ca. +19,36. Planeringshøgde rundt planlagt fritidsbustad varierer, på det lågaste er den oppgjeve til kote ca. + 14, og på det høgaste på kote ca. + 16.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning, det er i søknad opplyst at det er brønn på eigedomen som har om lag 800 liter vatn, samt at det vert montert 2-3 regnvannstaker på 800 liter, til saman 1600-2400 liter.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 23/4173 vedtak datert 29.08.2023. Utsleppsløyve gjeld 5 PE, anlegget består av typegodkjent 4 m³ slamavskiljar med tett leidning til sjø.

Tilkomst, avkøyrsløysing og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Tiltaket omfattar riving av eksisterande fritidsbustad samt oppføring av ny fritidsbustad. Tiltaket fører ikkje til endra/auka belastning på vegsystem/avkøyrsløysing mv. Eksisterande parkeringsløysing vert vidareført.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av ny fritidsbustad og bod samt plassering av slamavskiljar. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan. Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 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.

Dispensasjon frå §3.1 a) regulert tall etasjar på fritidsbustad

Vurdering av omsynet

Omsynet bak tal etasjar er å få harmonert utsjånad på regulert hyttefelt med like proporsjonar, einsarta byggevolum, byggehøgde på byggjefelt.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate hytter med hovudetasje pluss loft i dette regulert område, då planen er gammal og utdatert i henholdt til dagens standard og moderne planar.

Reguleringsplanen er av eldre dato 1987, der reguleringsplanen manglar retningslinjer vert denne supplert med gjeldande kommunedelplan for tidlegare Meland kommune (KDP) jf. KDP pkt. 4.7.1 og 4.7.2.

Reguleringsplanen manglar føresegn om høgde mv. planen vert supplert med KDP pkt. 1.6.14 jf. KDP pkt. 4.7.1.

I denne saka sett ikkje tiltaket omsynet vesentleg til side, då omsøkt hytte med loftsetasje er innafor regulert grunnflatevolum og høgde og harmonerer med andre liknande hytter i same regulert felt.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak tal etasjar blir satt vesentleg til side i denne konkrete saka då det er omsøkt og godkjent fleire hytter med loftsetasje.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at grunnflatevolum og tomteutnytting er i tråd med reguleringsplanen. I tillegg er høgde på omsøkte hytte innafor gjennomsnitt tillatt høgde i KDP Meland.

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

Plassering av tiltaket

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.

Privatrechtslege tilhøve

Medeigarar av gbnr 341/43 får vedtaket til klagevurdering. Det ligg kopi av privat avtale mellom alle partane men det er uklart om det gjeld oppføring av ny hytte eller andre tiltak som brygge, trapp i sjøen som handsamast ikkje i denne saka.

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.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 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 skal ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- 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.
- 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.

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.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan 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.: 23/4391

Med vennleg helsing
Alver kommune

Larissa Dahl
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Frank Ove Eriksen	Alfred Offerdals 5165 Vei 23b	Laksevåg
Helen Ellefsen Horvli	Amalie Skrams 5036 Vei 6a	Bergen
Jonas Ellefsen Horvli	Solheimsgaten 5054 78	Bergen
Mari Ellefsen Horvli	Gjennomfaret 0876 24	Oslo
Martin Lombnes Horvli	Lars Hilles Gate 5008 9	BERGEN

Mottakarar:

Artec As	Damsgårdsveie 5160	LAKSEVÅG
----------	--------------------	----------

Mottakarar:

n 135