



Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
Rosslandsvegen 364
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/18935 - 21/8229

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

Dato:
05.02.2021

Løyve til oppføring av tilbygg til bustad og garasje på vilkår gbnr 343/90 Ryland

Administrativt vedtak: Saknr: 181/21
Tiltakshavar: Bjarte Skurtveit
Ansvarleg søker: Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
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 i eitt trinn for oppføring av garasje og tilbygg til einebustad på følgjande vilkår:

1. Tilbygg til bustad skal etablerast som vist i situasjonsplan datert 28.09.2020 og teikningar vedlagt søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Frittliggjande garasje skal oppførast utan arker. Garasje skal ikkje ha rominndeling. Reviderte teikningar skal sendast inn seinast samstundes med søknad om bruksløyve/ferdigattest.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før tiltaka vert teke i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av frittstående garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 44,9 m² og bygd areal (BYA) opplyst til 62,6 m², samt oppføring av fleire tilbygg/påbygg til einebustad.

Tilbygg/påbygg bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 107m² og bygd areal (BYA) opplyst til ca. 120m².

Utnyttingsgrad er opplyst til 23,4 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.12.2020 og supplert 22.01.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.01.21 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor område reguleringsplan for Rylandshøgda med PlanID 125620160004, er definert til bustad.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.09.2020.

På situasjonsplanen er minste avstand frå garasje til nabogrense vist til å vere 4,9 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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.

VURDERING:

Plassering

Tiltaka vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde omgjevnader og plassering.

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar når det gjeld tilbygg til bustad.

Når det gjeld garasje så meiner kommunen at tiltaket ikkje er utforma i tråd med sin funksjon. Garasjen ser ut som ein bustad med 6 vindauga og to dører på fasadeteikningane og fleire arker. Etter vår vurdering vert arker på garasje for dominerande på bygningen sin enkle form og volum, som ikkje er tilpassa byggets funksjon.

Vi har spurt sækjar i brev av 21.01.21 om å vurdere å fjerne arkene og tilpasse garasjen til sin opphavleg funksjon.

Når det gjeld visuelle kvalitar har ansvarleg søkjar i brev av 22.01.21 opplyst at:

1. Etter vår vurdering er garasjen tegnet som den er for nettopp å bidra til at bygget både i seg sjølv og spesielt i forhold til omgjevnaden skal ha eit godt estetisk uttrykk. Garasje er etter vårt skjønn ikkje dominerende i forhold til boligen, men har dei samme visuelle kvaliteter som gjer at bygga harmonerer. Vi meiner også dette går fram av vedlagt «bilde vedlegg 1». Videre er bygget etter vår meining plassert på ein sånn måte at det skal gli inn i omgivelsene, med inntil fylte vegger på fleire sider. Vi vil også presisere at det ikkje er komme inn merknader frå naboer i forbindelse med nabovarslingen av tiltaket. Naboer har derimot uttrykka at arkene gir garasjen ein finere fasade.

Avslutningsvis vil vi trekke fram at plan- og bygningsloven § 29-2 ikkje viser til nokre spesifikke kriterier for kva gode visuelle kvaliteter og god plassering er. Men at dette skal vurderes etter kommunens skjønn. Vi stiller oss kritisk til at dette eventuelt skal vera ein avgjørende faktor for utfallet av saksbehandlingen. Dette da 2 par auge kan ha forskjellig syn/oppfatning av samme objektet. Og at omsøkt garasje etter vårt skjønn ikkje har soleklare forskjeller på visuelle kvaliteter i forhold til boligen.

Søkjar kjem med følgjande illustrasjonar på bustad og garasje:



Kommunen viser til PBL §29-1 i vurdering av tiltaket:

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

Kommunen har vurdert estetikken på garasjen og konkluderte med at arker på ein garasje som ikkje skal ha målbart areal på loftet er i strid med føremålet. Det vert stilt følgjande vilkår for utforming av garasje:

- Garasje skal oppførast utan arker.
- Garasje skal ikkje ha rominndelinga.
- Reviderte teikningar skal sendast inn seinast samstundes med søknad om bruksløyve/ferdigattest.

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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 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.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune 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. Førretak 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/18935

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.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Teikningar
Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan

Kopi til:

Bjarte Skurtveit	Roslandsvegen 1422	5917	ROSSLAND
------------------	--------------------	------	----------

Mottakarar:

Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS	Roslandsvegen 364	5918	FREKHAUG
-----------------------------------	-------------------	------	----------