



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3474 - 21/41028

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
15.06.2021

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 202/3 Hjelmås

Administrativt vedtak: Saknr: 682/21
Tiltakshavar: Geir Styve
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gitt rammeløyve for oppføring av bustad i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 15.04.2021, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bygd areal (BYA) 69 m², innvendig ombygging og fasadeendring.

Det vert elles vist til søknad mottatt 15.04.2021.

Saksbehandlingsfrist.

Søknaden var komplett og klar for behandling den 15.04.2021, og frist for saksbehandling etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato. Overskriding av saksbehandlingsfristen fører ikkje til redusert gebyr for saker med 3 veker frist.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindås er definert som LNF. Eigedommen er landbrukseigedom i drift, og tiltaket er i samsvar med arealføremålet

Bandleggingssone ny E39

Arealet ligg innafor bandleggingssone for ny E39 i Kommunedelplanen. Tiltaket treng ikkje sendast over til Statens vegvesen til uttale.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt /anna lovverk

Statens vegvesen har godkjent dispensasjon frå byggegrensa mot E 39 (i tunnel) for plassering 39,5 m frå vegmidte.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 15.04.2021

Vatn og avløp (VA) - tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Ingen endringar

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

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg, og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylla dei.

Rettleiinga til TEK 17 tek for seg diverse energikrav som ikkje let seg gjennomføra av praktiske og økonomiske årsaker, og som det kan gjerast unntak frå. Rettleiinga slår likevel fast at for tilbygg skal sjølv bygningskroppen oppfylla energikrava.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindaug) skal oppfylla krava i TEK 10.

Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK §13-2 fjerde ledd).

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg:

Det nye tilbygget bygges etter gjeldende forskrifter, men tiltak for å få oppgradert eksisterende bygg til dagens tekniske standard vurderes som vanskelig og ikke minst svært kostbart å få til. Dette gjelder spesielt husets grunnmur/kjellervegger mot terreng, samt begrenset konstruksjonshøyde på gulvbjelkelag mellom kjeller og 1.etasje mtp. tilleggisolering av etasjeskille. Ved å fjerne dagens innvendige kjellertrapp, så minsker man også varmetapet mellom primærareal i hovedetasjen og sekundærarealet i kjelleren. Alle tiltak på eksisterende bygg vil representere en bedring av dagens situasjon – også energiøkonomisk, men det vil altså være en krevende og kostbar operasjon å oppnå gjeldende krav til tetting og varmeisolering for eksisterende bygningsdeler. Vi mener det er et vesentlig poeng i denne saken at drift og vedlikehold av gårdsbruket videreføres til familiemedlem, og at man hensyntar de kostnader som er forbundet med kjøp av *hele* gården – som er en forutsetning for omsøkt tiltak. Dvs. at det ikke bare er kostnader knyttet til selve tiltaket isolert sett som bør vurderes, men også kjøp av gården for videre drift. Nybygget oppføres iht. dagens standard og krav, men ved trykktesting av denne delen av huset så vil det erfaringsmessig oppstå luftlekkasjer mellom nybygg og eksisterende hus. Vår vurdering av dette er at en trykktest vil ha liten innvirkning på boligen som helhet etter at tiltaket er ferdigstilt. På bakgrunn av dette søkes det om avvik fra TEK'17 for eksisterende bygg, med referanse til PBL § 31-2, 4.ledd (se under).

PBL § 31-2, 1.ledd (nytt tilbygg):

PBL § 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk, 1. ledd
Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. (...)

PBL § 31-2, 4.ledd (eksisterende bygg):

PBL § 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk, 4. ledd
Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. (...)

Avfallsplan

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

VURDERING:

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Nye utvendige bygningsdeler (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylle krava i TEK 10.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK § 13-2 fjerde ledd).

Plassering

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 sin 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 Fylkesmannen. 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 søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for behandling 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 sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- 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.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved behandling av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved behandling av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avløp etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/3474

Mynde

Saka er behandla og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 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, jf. fvl § 29 (1). 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Avfall

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

Mellombels bruksløyve/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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

- 6 Situasjonsplan A1-001
- 8 Tegning eksisterende fasade A0-501 fasader, eksisterende
- 9 Tegning eksisterende plan A0-101 Planer og snitt, eksisterende
- 10 Tegning eksisterende snitt A0-101 planer og snitt, eksisterende
- 11 Tegning ny fasad A1-501 fasader
- 12Tegning ny plan A1-101 Kjellerplan
- 13 Tegning ny plan A1-102 hovedplan
- 14 Tegnin nytt snittA1-401 snitt

Kopi til:

Kopi til:

Arkitektkontoret Børtveit &
Carlsen AS
Geir Styve

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ

Hjelmåsen 37

5915

HJELMÅS

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit &
Carlsen AS
Geir Styve

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ

Hjelmåsen 37

5915

HJELMÅS