



Jens H N Bjordal
Grønlandsvegen 11
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4379 - 21/69975

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
04.11.2021

Løyve til oppføring av Fasadeendring - gbnr 188/258 Gjervik ytre

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1117/21

Tiltakshavar:

Haldor Nordland

Ansvarleg søkjar:

Jens H N Bjordal

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå [sett inn] for oppføring av [sett inn]. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for endring frå kjellarleilegheit til hybelleilegheit, utviding av balkong, etablering av terrasse/balkong og karnapp på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt med søknad 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 ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Det må sendast inn oppdaterte plan- og fasadeteikningar som syner godkjende tiltak.
2. Det må sendast inn arealrekneskap som syner bruksareal (BRA), bygd areal (BYA) og utnyttingsgrad.
3. 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 av kommunen sitt kartverk.

Følgjande tiltak vert avslått:

- Søknad om levegg utandørs.

Sjå vurdering i saksutgreiing.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING**Tiltak**

Saka gjeld søknad om fasadeendring, endring av planløyising, utviding av balkong, karnapp, levegg og ny terrasse/balkong.

Utviding av balkong

Balkong i andre etasje med 0,5 meter i breidda og om lag 4 meter i lengda.

Endring av planløyising

Endring av planløyising i 1. etasje. Tidlegare husvære blir endra til eit hybelhusvære på 24 m² med eigen og ny utgang.

Delen av etasjen som inngår i hovudhus vil få ny utslåande inngangsdør på 100cm x 210cm. Frå 1. etasje vil inngangsparti, vaskerom, boder, eit bad og to soverom inngå i hovudhuset.

Terrasse/balkong

Det er informert om at terrasse/balkong er på om lag 6m x 7m.

Karnapp

Informert om at karnapp har er djupne på om lag 40 cm.

Levegg

Det er opplyst om at det blir bygd ein levegg med høgd på om lag 150 cm utvendig.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den utstrekning det er naudsynt for gjennomføring av tiltak.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.05.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 17.06.2021:

Mottakskontroll

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Det er noko uklårt om tiltaket, då i hovudsak leveggen, er plassert innanfor gjeldande byggjegrænse i plan. Kommunen ber om at dykk oppdaterer situasjonskartet slik at byggjegrænse går fram. Situasjonskartet kan med fordel vere frå Alver kommune.
2. Det kan sjå ut som om at nokon av naboane de har varsla ikkje har signert på kvittering for nabovarsel. Ber om ei tilbakemelding på dette her.

Til opplysning vart reguleringsplanen endra i 1968 i sak nr.276/68, men byggjegrænse er fortsett gjeldande. Sjå vedlegg.

Dokumentasjon for pkt.2 i mangelbrev vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 01.07.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Søknad er enno ikkje komplett, men kommunen tar delar av søknad til handsaming. Fristen for delen av saka som er komplett er 27.05.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt B med planid: 1263-196701 er definert som bustadfelt. Reguleringsplan ligg i tabell 15 under føresegn 4.5 i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen med planid 1263-201701. Reguleringsplan for Felt B gjeld med suppleringsar/endringar a kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.

Tillatt grad av utnytting for bustadføremål i kommunedelplan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaka som er tatt til handsaming krev ikkje dispensasjon.

Levegg krev dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan. Det er ikkje søkt om dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt med søknad 06.05.2021.

Godkjente tiltak er plassert innanfor byggegrense i plan. Levegg er i strid med byggegrense.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltak medfører ingen endring knytt til vatn og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

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).

VURDERING

Utviding av balkong

Det er søkt om utviding av eksisterande balkong. Det er ikkje opplyst BRA for balkong etter endring.

Kommunen legg jamvel til grunn at tiltak kan takast til handsaming på bakgrunn av opplyst lengd og breidde på tiltak.

Endring av planløyising

Det er søkt om endringar av planløyising i 1. etasje frå kjellarleilegheit til hybelleilegheit.

Kommunen legg til grunn at areal ut over det som er merkt som hybelleilegheit er del av hovudbueining.

Karnapp

Det er opplyst om at det vil bli bygd karnapp med 40 cm djupn. Dette er eit mindre tiltak som er vurdert tilstrekkeleg opplyst.

Terrasse/balkong

Tiltakshavar opplyser at tiltaket ikkje vil vera i strid med byggegrense i planen og skal utformast som ein terrasse/balkong på om lag 6m x 7 m syd for bygget. Kommunen legg søkjar sin vurdering til grunn i handsaminga.

Levegg

Levegg ser ut til å vere i strid med byggegrense i reguleringsplan, slik som skildra i mangelbrev datert 17.06.2021. Tiltak krev dispensasjon frå byggegrense i regulert plan. Det er ikkje kome inn slik dispensasjonssøknad frå ansvarleg søkjar.

Søknad om levegg er avslått ettersom søknad er ufullstendig.

Godkjente tiltak

Kommunen godkjenner følgjande tiltak:

- Endring av planløyising
- Oppføring av karnapp
- Utviding av balkong
- Oppføring av terrasse

Avslått tiltak

Kommunen avslår følgjande tiltak:

- Etablering av levegg, grunna manglande dispensasjonssøknad.

Plassering

Godkjente tiltak 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 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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, 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 nabovarslast 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 byggteknisk 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 kommun 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.

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.: 21/4379

Med vennleg helsing

Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Haldor Nordland
Jens H N Bjordal

Haugvegen 1 5914
Grønlandsvege 5918
n 11

ISDALSTØ
FREKHAUG