



Knut Willie Jacobsen
Lurevegen 304
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10760 - 22/22613

Saksbehandlar:
Trygve Solberg
trygve.solberg@alver.kommune.no

Dato:
21.03.2022

Godkjent rammeløyve for oppføring av tilbygg - gbnr 323/578 Frekhaug

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 307/22

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Jon-Karsten Berg Saunes
Knut Willie Jacobsen
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg til rekkehus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.10.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til rekkehus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 69,8 m² og bygd areal (BYA) 38,3 m². Utnyttingsgrad er berekna til 33 % BYA.

Det vert elles vist til søknad mottoken 03.01.2022, supplert 22.02.2022 og 08.03.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottoken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 03.02.2022:

- Opplysningar om tiltakets ytre rammer.
- Utrekning av tomteutnytting på eigdommen.

- Gjennomføringsplan
- Situasjonsplan som viser avstand til kommunale leidninger.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 22.02.2022.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område BK03 innanfor det som i reguleringsplanen for Elvaåsen er definert til bustadføremaal.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA. Omsøkte tiltak er i samsvar med dette.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå reguleringsplan.

Tiltaket krev heller ikkje dispensasjon frå avstandskrav på 4 meter til VA – stikkleidningar.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/579 ved brev av 09.12.2021:

Svar på nabovarsel i forbindelse med påbygg av Elvavegen 16

Vi har forståelse for ønsket og behovet for å bygge på/utvide, men ved å gjøre det over flere etasjer og til denne høyden og størrelsen -- vil det være til ulempe for oss.

Det lille vi har av åpenhet og utsikt vil bli blokkert, og huset vil komme tettere på oss - noe som vil forsterke det at husene allerede står tett og at vi har innsyn til hverandre.

Vårt hus har både oppholdsrom og uteplasser vendt mot den retningens som et eventuelt påbygg vil komme. Et så massivt og høyt påbygg vil resultere i mindre lys samt sol inn til oss - og til våre uteplasser. Dette vil gi vår eiendom og vårt hus et verditap. Derfor ønsker vi ikke et så stort påbygg av Elvavegen 16. Ved å begrense seg til påbygg på nederste plan – vil ikke prosjektet bli like inngripende for oss. Da vil vi kunne beholde noe av den lille åpenheten vi har fra andre etasje, og ikke stenge igjen helt - samt dere får forhåpentligvis dekket behovet om større plass.

Tiltakshaver har kommentert nabomerknad ved brev datert 29.12.2021.

Motsvar til innvending ifm tilbygg Elvavegen 16 datert 09.12.21.

Vi forstår at tilbygget kan opplevast som ei ulempe for våre nærmaste naboar.

Når det er sagt, ynskjer vi å påpeike fylgjande:

- 1) Tilbygg er teikna inn innanfor gjeldande grenser i eksisterande reguleringsplan, det er ikkje behov for endring av desse. Tilbygget vil heller ikkje ruve høgare i terrenget enn eksisterande bygningsmasse.
- 2) I reguleringsplanen er tomteutnyttinga satt til 40% BYA, tilbygget vil vere innanfor dette.
- 3) Reguleringsplanen legg opp til tett bebyggelse. I tillegg er det av fleire beboerar i feltet satt opp boder/tilbygg som fortetter bygningsmassen ytterlegare.
- 4) Evt verditap av naboeiendom som resultat av eit påbygg på vår adresse kan ikkje vi vurdere, men så lenge det er snakk om eit tilbygg som ikkje krev dispensasjon fra gjeldande reguleringsplan, så er det etter vårt skjønn ikkje noko vi kan ta hensyn til når det gjeld utnyttinga av vår tomt.

Vurdering av nabomerknad

Plan- og bygningslova er ei «ja-lov». Dette inneber at tiltakshavar som det klare utgangspunkt har rett til å gjennomføre tiltak som ikkje er i strid med lov, forskrift eller plan. Kommunen må med andre ord ha klar heimel i lov for å avslå eit byggjetiltak. Kommunen skal etter plan- og bygningslova § 29-4 godkjenne eit byggverkets plassering, høgdeplassing og byggverkets høgde.

Administrasjonen har vurdert nabomerknadane med utgangspunkt i reguleringsplanen for BK03, supplert med plan- og bygningslova §29-4, 1. ledd, som har følgjande ordlyd:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassing og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen».

Tiltaket si plassering og høgde vil vere i samsvar med plangrunnlaget, jf. pbl.§ 12-4. Innanfor BK03 er maksimal mønehøgde på bygg gjennom reguleringsføresegn §3.1 nr.2 angitt til 9 meter «over planeringsnivå». Omsøkte tiltak held seg innanfor denne høgda.

Når det gjeld soltilhøve, så blei dette tatt omsyn til ved løyve til oppføring av bustadane i si tid. Tiltaket er lite omfattande og har ein lengre avstand til nabo. Kommunen kan ikkje sjå at det er kvalifiserte merknader i denne saka.

Tiltaket vil framleis gje ei hensiktsmessig utnytting av eigedommen, mellom anna ved å leggje til rette for gode utomhusareal.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.03.2022. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring på grunn av tiltaket.

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

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 si funksjon, dei bygde omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Plan og byggesak har vurdert nabomerknad med utgangspunkt i reguleringsplanen for BK02. Kommunen finn at omsøkt tiltak held seg innanfor bestemmelsene i planen og at korkje planen eller plan- og bygningslova gir heimel for å avslå tiltaket. Ein finn at ulempene for naboeigedomane ligg innanfor det som må karakteriserast som pårekneleg i planområdet.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 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.
- 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.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.

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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/10760

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Trygve Solberg
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Mottakarar:

Håvard Matland
Jon-Karsten Berg Saunes
Knut Willie Jacobsen

ELVAVEGEN 2 5918
Elvavegen 16 5918
Lurevegen 304 5912

Frekhaug
FREKHAUG
SEIM