



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2003 - 22/22838

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@alver.kommune.no

Dato:
19.03.2022

Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 445/259 Manger nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 318/22
Tiltakshavar: Bjørn Tore Fjellstad Helland
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsføresegn § 1a 3. ledd, møneretning for heving av tak og oppføring av tilbygg som omsøkt.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.02.2022 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. 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. [ved mindre tiltak (tilbygg og påbygg), garasje mv kan dette punktet vurderast fjerna]

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 74,4 m² og bygd areal (BYA) ca. 79,7 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 10,77 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, etablering av tilbyggets fundament med radonsikring og isolasjon mot grunn, forstøttningsmurar og ringmur. Utvendige og innvendige sanitære installasjonar, etablering av membran/fuktsikring i våtrom. Oppføring av tilbygg med tømrararbeid og montering av ventilasjonsanlegg.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan Urhaug C, planid. 12601992000200.

Reguleringsføresegn § 1a 3.ledd

Møneretning og bustadsplassering skal vera som vist på reguleringsplankartet. Bygningar skal ha saltak med takvinkel 24 – 40 grader. Takoppbygg (for eksempel ark/takoppløft) vert tillate.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.03.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.03.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Urhaug C, planid. 12601992000200 er definert som bustadområde.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn § 1a 3. ledd i reguleringsplan Urhaug C, planid. 12601992000200.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse:

Eksisterende bolig ligger med møneretning øst/vest. plankartet i reguleringsplan viser møneretning nord/sør. årsaken til opprinnelig plassering og møneretning er basert på beskaffenhet samt grunnforhold på eiendommen. Område hvor eiendommen ligger var preget av myr og dårlig drenering. for best mulig fundamentering samt drenering, ble boligen plassert slik som den er i dag. vi antar at ved opprinnelig byggesøknad for bolig at dette ble tatt stilling til da. vi mener at planlagt tilbygg med forlengelse av bolig med samme møne retning er det som passer best for boligen og omgivelser. avslutningsvis ber vi kommunen se vekk fra denne søknad om dispensasjon om det ikke ansees som nødvendig for tiltaket

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 nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.02.2022. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Arealet for tilbygg vert planert på same høgde som eksisterande bustad, ca. kote + 21. Mønehøgde vert auka i høve til den eksisterande delen av bustaden som har mønehøgde på 4.71 m. Mønehøgde på tilbygget vert 5.67 m.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Det er ingen endring i høve til eksisterande vatn- og avløpstilhøve i byggesaka. Tiltaket er knytt til offentleg vassverk og offentleg avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Det er ingen endring i høve til eksisterande avkøyrsløp, veg og parkering. Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser framtidig garasjeplassing. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrsløp. 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 skjøn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Det planlegges tilbygg i størrelse 5,6x10,7m mot vest samt 4,1x10,4 mot sør
tilbygget fører til noe høyere mønehøyde
tilbygget etableres med tilsvarende kvaliteter som eksisterende bygning, saltak, med takpanner liggende trepanel på yttervegger

Planlagt tilbygg er godt innenfor bestemmelser i reguleringsplan

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

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg jf. Pbl § 31-2.

I utgangspunktet skal tilbygg 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 bygningsdelar, yttervegger, yttertak, golv, dør, vindauge prosjekterast og utførast slik at dei oppfyller krava i Teknisk forskrift 2017 (TEK17).

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

Ansvarleg søkjar har gjort følgjande vurdering:

Beskrivelse:

Det søkes om unntak fra forskriftskrav jmf PBL § 31-2

Begrunnelse:

Planlagt tilbygg blir en forlengelse/utvidelse av eksisterende bygning nye yttervegger, yttertak, vindu og dører prosjekteres iht gjeldende krav gitt i Teknisk forskrift 2017 krav til tetthet og krav til u-verdi i gulv på grunn blir urimelig kostnadsbærende og tilnærmet umulig. som kompenserende tiltak etableres det balansert ventilasjonsanlegg i tilbygg samt eksisterende bolig.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at i rammeløyve frå 2005 er bustaden godkjent oppført som vist i søknaden med møneretning øst/vest og ikkje sør/nord som vist på reguleringsplankartet.

Området der eigedom ligg bestod den gongen av dårleg drenert myr og det kan tenkjast at bustaden vart plassert slik for å få best mogleg fundamentering.

Ved dagens søknad om tilbygg vil det vere naturleg å følgje eksisterande møneretning og det vil vere det som gjev riktig visuelt inntrykk for naboar og omgjevningar.

Det er vanskeleg å sjå at det er ulemper knytt til at eksisterande møneretning vert oppretthalde. Kringliggjande bustadar har tilsvarande møneretning.

Det er kommunens vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn § 1a 3. ledd i reguleringsplan Urhaug C, planid. 12601992000200 er tilstade.

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.

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, og dei bygde og naturlege omgjevningar 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 nabovarslas 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 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 offentlig 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.: 22/2003

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hogne Askeland
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bjørn Tore Fjellstad Helland
Villanger & Sønner AS

LANGHØYANE 26 5936
KNARVIK 5914

MANGER
ISDALSTØ