



Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
Roslandsvegen 364
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/7850 - 22/48113

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

Dato:
21.06.2022

Løyve til oppføring av garasje - gbnr 484/37 Haukeland søndre

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 704/22

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Gunn Terese Haukeland
Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.2021 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.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje på to etasjar med bod/rom for oppbevaring i andre etasje. Bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 78,8 m² og bygd areal (BYA) ca. 52,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 18,93 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.09.2021 og supplert 29.11.2021, 31.03.2022 og 05.05.2022. Tiltak vart revidert ved siste mottatt dokumentasjon. Det er revidert versjon utan opphaldsrom på loft som er vurdert i dette vedtak.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 23.10.2021, 25.03.2022 og 07.04.2022:

1. Eigedommen er omfatta av reguleringsplanen Bustadområde Haukeland Søndre (planID: 12602016000600) og er avsett til BFS1. I gjeldande plan § 2.2.2 kjem det fram følgjande:

«før det kan gjevast løyve til oppføring av nye bustader/nye tiltak skal avkørsel til fylkesvegen vere ferdig opparbeidd. Med nye bustader/nye tiltak meinast ikkje ombygging/påbygging av eksisterande bustader og fritidsbustader eller riving av eksisterande fritidsbustader for oppføring av bustad.»

Kommunen legg til grunn at det er f_SKV2 som skal vera ferdig oppført før det vert gjeve løyve til nye tiltak i området. Kommunen har sjekka historisk database og finn ikkje at det er gjeve løyve til utbetring av f_SKV2.

Det er naudsynt med dispensasjon frå rekkefølgekrav i gjeldande reguleringsplan før kommunen kan ta søknaden til handsaming. Vi minner om at søknad om dispensasjon må nabovarslas og vil bli sendt til høyring til Vestland Fylkeskommune.

2. Vi minner for ordens skuld om kravet til MUA i gjeldande reguleringsplan. Situasjonsskartet kan med fordel syne at sjølv etter oppføring av garasje tilfredsstillar eigedommen kravet til MUA.
1. Vi vurderer loftareal på garasje som ei sjølvstendig bueining. Arealet har alle hovudfunksjonar for ein bustad, eigen inngang, og er fysisk skilt frå andre bueiningar.

Dette inneber at krav etter byggtknisk forskrift for ei sjølvstendig bueining slår inn. Syner blant anna til høgdekrav til rom for varig opphald i TEK17 §12-7. Vidare inneber dette at det oppstår ytterlegare krav til parkeringsareal og uteoppholdsareal (MUA), jf. føresegn 3.1.3 og 3.5.1. Det må dokumenterast korleis desse blir oppfylt.

1. Kommunen vurderer framleis tiltak som ei sjølvstendig bueining. Byggesaksforskrifta (SAK10) §2-2 er vegleiarande for kva som utgjer sjølvstendig bueining, sjølv om denne primært er heimel for oppdeling av eksisterande bueining.

Ordlyden i §2-2 viser til at det er sjølvstendig bueining dersom eining har alle funksjonar for bustad, slik som stove, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Vegleiar til §2-2 viser vidare til at vurderinga av om areal skal definerast som ei sjølvstendig bueining må gjerast ut frå reint fysiske kriterium ved bueining, ikkje korleis bueining blir nytta. Vidare er det presisert at det må vurderast om bueining kan fylle alle hovudfunksjonane.

Det er teikna inn stove, bad og soverom på andre plan i garasjen. Kjøkkenet er fjerna frå planteikningar etter førre korrespondanse. Det er jamvel kommunen si vurdering at bueininga kan fylle alle hovudfunksjonar for å vere sjølvstendig bueining, ut frå fysiske kriterium ved bueininga.

Sjå her for uttale frå departementet: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-2-2-departementet-besvarer-henvendelse-om-oppforing-av-ny-bolig-med-hubelleilighet-skal-anses-som-en-eller-to-boenheter/id2609374/>

2. Det ser ut som om tiltak er i strid med krav til høgd jf. TEK17 §12-7 for rom for varig opphald. Dette kravet gjeld uavhengig av om areal er definert som sjølvstendig bueining, så lenge det er innanfor rammene for rom for varig opphald i TEK17 §1-3 bokstav i). Sjå her for informasjon om denne: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/1/1-3/>.

Det må dokumenterast at tiltak er i samsvar med tekniske krav til høgd. Alternativt må søknad supplerast med dispensasjon frå tekniske krav til høgd sett i TEK17 §12-7.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 29.11.2021, 31.03.2022 og 05.05.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for bustadområde Haukeland Søndre (planid: 12602016000600) er sett av til BFS1.

Tillat 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 18.08.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 77,1 og mønehøgde på kote ca. 4,880 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje opplyst at tiltak skal koplust til VA.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst og avkøyrslø.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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

Dispensasjon

Kommunen etterspurde dispensasjon frå føresegn 2.2.2 i reguleringsplan ved tiltak som var skildra ved opprinnleg søknad. Det er gjort ny vurdering etter revidert søknad. Kommunen vurderer at tiltak etter revidert søknad ikkje vil kunne medføre endra belastning for kryss mot fylkesveg. Dispensasjon frå føresegn 2.2.2 er dermed ikkje vurdert nærmare.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns 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 byggt teknisk 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 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.: 21/7850

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Tegning ny plan
6_ Situasjonsplan D-1

Mottakarar:

Fjeldstad & Sandvik

Tømrerteam AS

Gunn Terese Haukeland

Rosslandsvege 5918

n 364

Vetåsvegen 5938

117

FREKHAUG

SÆBØVÅGEN