



Takstingeniør Byggmester Jan Frode Larsen As
Østre Nesttunvegen 16
5221 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8446 - 22/91739

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

Dato:
30.11.2022

Avvist søknad om bruksendring - gbnr 331/2 Håtuft

Administrativt vedtak.

Saknr: 1368/22

Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:

Andreas Lindtner
Takstingeniør Byggmester Jan Frode Larsen As
Søknad om igangsetting av tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du legga ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

Tiltak

Det vert vist til søknad mottaken 23.11.2022.
Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland er definert som LNF.

Tiltak ligg i sikringszone H190_1 – verneplan for Rylandsvassdraget. Sjå føresegn 4.1.1 i kommunedelplan.

VURDERING:

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Dette gjeld mellom anna følgjande tilhøve:

1. Det er ikkje lagt ved fasadeteikning og snitt-teikning.

Vedlagt planteikning må utbetrast. Planteikning må syne romnemning for alle rom, bygningen sine yttermål, samt bruksareal (BRA) for kvar etasje.

2. Vedlagt situasjonskart må utbetrast. Situasjonskart må syne avstand frå tiltak til sjø, samt avstand til andre nærliggjande bygningar på eigedomen. Situasjonskart må vise kva areal som vert nytta som uteoppholdsareal (MUA), løysing for parkering og snuareal, samt avkøyrsløse frå eigedom.

Det er krav om to parkeringsplassar for einebustad, jf. tabell 1.6.9 i kommunedelplan. Krav til snuplass på eigen grunn følgjer av føresegn 1.6.10. Krav til uteoppholdsareal følgjer av føresegn 1.6.13

3. Tiltak er i strid med arealføremål LNF. Bruksendring frå fritidsbustad til bustad krev dispensasjon frå arealføremål LNF, jf. føresegn 3.1 i kommunedelplan.
4. Tiltak ligg om lag 55-60 meter frå sjø. Tiltak krev dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8 for byggegrense mot sjø.

Minner til orientering om at dispensasjonar må nabovarslast.

5. Tiltak er opplyst med avstand på 7 meter til midtlinje av kommunal veg. Tiltak nærmare 15 meter frå kommunal veg, krev dispensasjon frå veglova §29. Det må liggje føre slikt løyve før byggesak kan takast til endeleg handsaming. Denne søknaden må sendast til avdeling for samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp – forvaltning.
6. Dersom avkøyrsløse berre er godkjend for fritidsbustad, må det søkjast om endra/utvida bruk av avkøyrsløse til kommunal veg. Denne søknaden må sendast til avdeling for samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp – forvaltning.
7. Det er i søknad kryssa av for at det ligg føre vesentleg ulempe som følgje av natur- og miljøforhold, jf. pbl.§28-1. Dersom dette er tilfellet må det gjerast nærmare greie for kva ulempe det er tale om.
8. Søknad må supplerast med informasjon om samla bruksareal (BRA) og bygd areal (BYA) for eigedom, samt utnyttingsgrad. Sjå føresegn 1.6.14 i kommunedelplan for krav til bustad.
9. Det er søkt fritak frå TEK17 §14 energi. Søknad om fritak er ikkje tilstrekkeleg opplyst til at kommunen kan vurdere fritak.

§14 er ikkje ein heimel i teknisk forskrift. Kapittel 14 inneheld paragraf 14-1 til 14-5. Det må spesifiserast kva paragraf ein søker fritak frå, og kva punkt i den konkrete paragraf ein ikkje oppfyller.

Søknad om fritak frå teknisk forskrift vert vurdert ut frå pbl.§31-2 fjerde ledd. Det følgjer av ordlyden her at kommunen «kan» gje løyve til bruksendring i tilfelle der det ikkje er mogeleg å tilpasse byggverket til tekniske krav utan «uforholdsmessige kostnader» dersom bruksendring er «forsvarlig» og «nødvendig» for å sikre omsynsmessig bruk. Kommunen må etter dette ha tilstrekkeleg informasjon til å vurdere om det ligg føre «uforholdsmessig kostnad» ved å tilfredstille tekniske krav, samt nok informasjon til å vite om bruken vil vere «forsvarlig».

10. Søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad er underlagt krav om bruk av ansvarleg føretak, ettersom det er søknadspliktig etter pbl.§20-1 jf.20-3. Eventuell ny søknad må sendast inn av ansvarleg føretak. Det må leggjast ved ansvarsrettar, samt gjennomføringsplan.

Kommunen vurderer at søknaden ikkje er tilstrekkeleg opplyst til at vi kan ta han til handsaming.

Det vert gjort merksam på at dette ikkje er ein fullstendig gjennomgang av søknaden. Denne tilbakemeldinga er gjort på bakgrunn av dei forholda som er kontrollert ved kommunen sin mottakskontroll. Vi oppmodar søker om å ta ein ny gjennomgang av søknaden før innsending av ny søknad.

Regelverk

Søknad om tiltak etter pbl må vere komplett før kommunen kan handsame den, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4, jf. pbl § 21-4.

Søknad om tiltak må vere tilstrekkeleg opplyst før kommunen kan handsame den, jf. SAK § 5-4, jf. pbl §§ 21-2, jf. 21-4.

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. 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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Andreas Lindtner	Håtuftvegen 347	5919	FREKHAUG
Lisa Skyberg	Håtuftvegen 347	5919	FREKHAUG
Takstingeniør Byggmester Jan Frode Larsen As	Østre Nesttunvegen 16	5221	NESTTUN