

Frekhaug 19.02.23

Til Alver kommune

Plan, bygg og eigedom

Svar på brev om trong for tilleggsopplysningar - gbnr 322/109 Mjåtveit

Viser til mottatt brev datert 06.02.23 der det er skriva at området ikkje er vesentleg utbygd utan reguleringsplan, der det også er vist til informasjon gitt i E-post 10.08.22 og konkludert med innhaldet i denne fortsatt gjeld. Det er også av saksbehandlar gjort oppmerksom på at pbl §31-4 er gjeldane i forhold til TEK 17 krav.

I vår søknad om oppdeling av bueining datert 05.01.23 viser me til tidlegere søknader i same område der det er gjeve fritak frå plankrav fordi området er «vesentleg utbygd utan reguleringsplan».

Følgende saker er det blitt konkludert med at gjeldande område er vesentleg utbygd utan reguleringsplan :

- Saknr.20/18501(gbnr322/16) Frådeling av parsell.
*«Kommunen vurderer at omsøkte frådeling av parsell 1 til bustadtomt er i samsvar med gjeldande arealføremål og planen elles. Det vert gjeve fritak frå krav om reguleringsplan med grunngeving at tiltaket fell inn under punkt 2.1.1.a og oppfyller vilkåra for fritak, **og fordi eigedomen alt er bebygd**. Tiltaket skal nytte seg av eksisterande infrastruktur, det er gjeve løyve til riving og oppføring av ny bustad med garasje som er tilpassa eksisterande busetnad.»*
- Saknr. 21/4413 (gbnr 322/111) riving og oppføring av ny bustad
*«VURDERING
Fritak frå plankrav
Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KDP at areal sett av til noverande bustader/fritidsbustader skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krevje søknad og løyve etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, kan tillatast. Vidare opnar føresegn 2.1.1 a) for fritak frå plankravet ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr 1:*
 - *Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur, jf. pbl § 11-10 nr.*
 - *Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10 nr. 2.**Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3. Vilkåra må difor oppfyllest før det kan gis rammeløyve. Ansvarleg søkjar opplysa at ny bustad vil knytast til eksisterande infrastruktur. Første vilkår er dermed oppfylt.
Vidare når det gjeldt tilpassing til eksisterande busetnad, så er ny einestad innafor krav om maksimal utnytting på 30 % BYA, 400 m2 BRA og høgde som gjeld for område B_8, jf. føresegn 1.6.14. Bustaden skal ha flatt tak, og det er i same område gjeve løyve til oppføring*

*av både tremannsbustader og firemannsbustader (begge vedtak datert 23.09.2019)
flatt/funkistak.*

***Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje fritak frå krav om
reguleringsplan er oppfylt.»***

- Saknr. 22/3672(gbnr 322/111 deling av eigedom) Utklipp frå APM-vedtak :
«Grunngjeving for vedtaket:
APM meiner **området er vesentleg utbygd** og søknaden kjem inn under unntaka i KDP
2.1.1.a .Både parsell 1 og 2 er sikra tilkomst og avkøyrsele kan ordnast jf. pbl. §27-4 .
Framtidige tiltak vil vera tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk
m.v.
Det ligg i tillegg til vegrett og rett til å leggja vatn, avløp og fiber fram til omsøkt tomt.»

Konklusjon vedr. behov for dispensasjon:

Som vist i sakene ovafor har administrasjonen allereie konkludert at området «er vesentleg utbygd utan reguleringsplan» og i tillegg har politikarane i APM konkludert med det same. Vår søknad om oppdeling av bueing kjem inn under unntaka i KDP 2.1.1 a. Me avviser med dette at det er behov for søknad om dispensasjon frå plankrav jfr. pkt. 1.2.1 i KDP for Meland.

Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav jfr. Pbl 31-4 :

Det er i søknad om oppdeling av bueining gjort rede for tekniske krav som blir heilt eller delvis oppfylt ved oppdeling av bueining. Ihht. pbl. 31-4 «kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø» .Utifra ei byggeteknisk vurdering ser vi ikkje noko negative verknader med å gi tillatelse til oppdeling av bueinga.

Fordelane med å lukke trappeforbindelse mellom etasjane og oppgradere underetasje til ei fullverdig bueinga er store både med tanke på bokvalitet, brannsikkerhet og i forhold til teknisk standard på bustaden.

Håpar på ei snarleg behandling av søknaden.

For Frekhaug Bolig

.....Knut Henanger.....

Ansvarleg søkjar