



Byggteam Vest As  
Rosslandsvegen 364C  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/8 - 23/16785

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

Dato:  
14.04.2023

Løyve til fasadeendring, tilbygg, etablering av ny pipe og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - gbnr 345/99 Vikebø

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 232/23**

**Tiltakshavar:**

Raymond Fosse

**Ansvarleg søkjar:**

Byggteam Vest As

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

## VEDTAK

**Det vert gjeve løyve til fasadeendring, tilbygg, etablering av ny pipe og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.03.2023 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 fasadeendring, tilbygg, etablering av ny pipe og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel. Tilbygg er opplyst med bruksareal (BRA) på 7 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på om lag 8,2 m<sup>2</sup>.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.12.2022 og supplert 28.03.2023.

## Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 28.02.2023:

1. Det må førast på avstand til nabogrense på situasjonskart.
2. Det er søkt om bruksendring av kjellarplan. Ut frå innsendte teikningar kan det sjå ut som om det vert etablert trapp mellom to tidlegare separate bueiningar. Ber om tilbakemelding på om det her er tale om samanføyning av bueiningar i tillegg til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i underetasje.
3. Det er opplyst at det vert søkt fritak frå teknisk forskrift (TEK17). Det er jamvel ikkje gjort ei nærmare utgreiing av dette. Ber om tilbakemelding på om det vert søkt fritak frå tekniske krav.

Dersom dykk søker fritak, må søknad supplerast med tilstrekkeleg informasjon om dette i tråd med pbl.§31-4. Det må her visast til kva konkret heimel ein søker fritak frå, samt leverast inn dokumentasjon som syner at fritak er «forsvarlig» ut frå ordlyd i pbl.§31-4.

4. Fasadeteikning av vestsida av bustad syner ei større endring frå eksisterande til ny situasjon. Ber om tilbakemelding på om det skal byggast tilbygg eller påbygg her, i tillegg til fasadeendring. Slik det er no vert sak vurdert som søknad om fasadeendring og bruksendring, ettersom det er dette som er skildra i søknadsskjema.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 28.03.2023.

Det vart vidare diskutert med tiltakshavar og ansvarleg sækjar om fritak frå byggteknisk forskrift var naudsynt. Følgjande avklaring/supplering vart sendt inn den 12.04.2023:

Hei,

Sender her mail som avtalt på telefon 11.04.23.

Som avtalt sender eg mail med utfyllande avklaring iht. forespurt behov for informasjon vedrørande arkivsakID 23/8. Dette med henvisning til ditt behov for avklaring rundt søknadens punkt om fritak frå TEK17.

Som etterspurt frå kommunen i brev datert 28.02.23, ynskjer ein utfyllande informasjon i pkt. 3, for å få tilbakemelding på kva spesifikk hjemmel ein søker fritak for.

Dette vart tilsendt ifrå Byggteam Vest i brev datert 28.03.23, der det vart henivist til pbl. § 31-2 «*Krav som skal være oppfylt ved tiltak på eksisterende byggverk*». Vidare henvises det til at unntaket i søknaden gjelder TEK17 og energiltak iht. §§ 14-1 til 14-3.

Etter samtale pr. telefon med ansvarleg saksbehandlar, og konferering rundt søknadens- og renoveringens omfang, fann vi at det ikkje foreligger grunn til å søkje om fritak iht. innsendt søknad. Basert på dette anmodar vi at punktet vedrørande fritak frå TEK17 vert tilsidesatt i den vidare søknadsprosessen.

Dette med grunnlag i byggtknisk forskrift TEK17, §1-2, åttande ledd, med hensyn til dei gjeldande unntak.

Dette sidan husets oppføringsdato er tidlegare enn 1.juli 2011.

Som avtalt er denne endringa til søknaden konferert og godkjent med byggansvarleg, Morten Svanevik v/ Byggteam Vest.

Eg ynskjer ein bekreftelse på at denne endringa er mottatt, og at den vert lagt ved saksgrunnlaget for vidare behandling.

Dersom det er evt. behov for vidare avklaringar kan underteikna kontaktast.

Mvh

Raymond Vikebø Fosse (huseigar)

Saka har 3 veker sakshandsamingsfrist etter endring av søknad, ettersom fritaksvurdering frå TEK17 ikkje er naudsynt. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 03.05.2023.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er definert som «bustad».

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og maksimalt 400 m<sup>2</sup> BRA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagt søknad og datert 16.03.2023.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltak medfører ingen endring for vatn og avløp (VA).

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløse og parkering.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn 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 søker 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**

### **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 omgjevnader og plassering.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søker si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 søker, 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 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 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.: 23/8**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Byggteam Vest As

Roslandsvege 5918  
n 364C

FREKHAUG

Raymond Fosse

Roslandsvege 5917  
n 1502

ROSSLAND