



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Gripsgård Bygg As
Rosslandsvegen 364A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/6109 - 23/69143

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:
05.09.2023

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 471/18 Taule indre

Administrativt vedtak:	Saknr: 924/23
Tiltakshavar:	Merethe Taule
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til løyve for oppføring av tilbygg på eigedom gbnr 471/18. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.06.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Før tiltaket takast i bruk skal det liggje føre ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Det vert gjeve fritak frå byggt teknisk forskrift (TEK17) § 14-2 og § 14-3, jf. plan- og bygningslova § 31-4.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring (legalisering) av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 34,3 m² og bygd areal (BYA) ca. 36,62 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,12 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og oppføring av tilbygg.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.08.2023 og supplert 01.09.2023

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved e-post den 18.08.2023:

1. Dispensasjon frå avstand til fylkesveg.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 01.09.2023.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Radøy er definert som LNF-spreidd busetnad.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

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 datert 23.06.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 7,2 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 47,2 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 30.08.2023 gjeve dispensasjon til plassering 47 meter frå offentleg veg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle. 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 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

Tiltakshavar 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 i byggteknisk forskrift, TEK 17, jf pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i

- § heimel: Kap 14 – Energi, § 14-2 og § 14-3

Skildring:

Det søkes om legalisering av et tilbygg som ble ført opp i 1987. Tilbygget ble ført opp etter datidens byggeforskrift (Byggeforskrift 1987). Kravene til U-verdi for bygningsdeler iht. Byggeforskrift 1987: Vegger = 0,3 W/m²k, Tak = 0,2 W/m²k, gulv mot ikke oppvarmet rom = 0,3 W/m²k og Vinduer = 2,4 W/m²k.

Tilbygget som søkes legalisering for har 15cm isolasjon i vegger (U-verdi 0,26 W/m²k), 20cm isolasjon i gulv (U-verdi 0,22 W/m²k), 20cm isolasjon i tak (U-verdi 0,19 W/m²k). Vinduene er fra bygge år og har 2-lags isoler ruter og antas å ha U-verdi = 2,4 W/m²k. Dette er da noe bedre enn kravet i Byggeforskrift 1987. Men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17, heller ikke minstekravet i TEK17.

Bygningsdelene til boligen som som ble godkjent i Bygningsrådet i Radøy i 1967-1968 har langt har langt dårligere U-verdi enn det tilbygget har. Tilbygget utgjør 32m² BRA av boligens totalt 206m² BRA. Så å utbedre U-verdiene for tilbygget til krava i TEK17 i forbindelse med legaliseringen av dette er nok så ugunstig og en vil ikke ha den store effekten av det om en ser det i et større perspektiv.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg.

Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at «[e]thvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.» Andre ledd legg til grunn at «[b]ygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt».

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare tekniske krav til tiltak ved forskrift.

Pbl § 31-2 gjev heimel til å fråvike TEK17 ved tiltak på eksisterande byggverk. Fjerde ledd legg til grunn at «[k]ommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

I følgje forarbeida gjev føresegna kommunen moglegheit til å gi løyve til unntak frå tekniske krav når det er forsvarleg, men det bør «ikkje stilles så strenge krav i tillatelsen at fortsatt bruk ikke blir kostnadssvarende, for eksempel må det kunne tillates lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt.»

Energi, § 14-2 og § 14-3:

I denne saka er tilbygget oppført i 1987 etter datidens tekniske krav. Omsøkt tilbygg har 15 cm isolasjon i vegger og 20 cm isolasjon i gulv. Vinduene er opprinnelege med 2 lags isolerte ruter.

Som utgangspunkt skal ikkje energikrava fråvikast, men etter pbl § 31-4 kan kommunen heilt eller delvis gi fritak frå tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift (TEK17) og legg søkjar si vurdering til grunn, og finn at det er forsvarleg å gi fritak i denne saka.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Alle eigedomar skal ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar skal 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar gjeld føresegnene føre 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.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 23/6109

Med vennleg helsing
Alver kommune

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan.pdf
Tegning Ny Fasade_A40 Fasader.pdf
Tegning Ny Plan_A20-01 Plan 1. etasje.pdf
Tegning Ny Plan_A20-02 Plan 2. etasje.pdf
Tegning Nytt Snitt_A30 Snitt.pdf

Mottakarar:

Gripsgård Bygg As	Rosslandsvege	5918	FREKHAUG
	n 364A		
Merethe Taule	Beiteveien 4	5019	BERGEN