

Alver Kommune
Plan, bygg og eiendom
Postboks 4, 5906 FREKHAUG

KLAGE PÅ VEDTAK SAK.NR 23/3332- VEDTAK DATERT 08.09.2023

Eigedommar gbnr 318/30 og gbnr 318/87 skal samanføyast.

Vedtak datert 08.09.2023

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av ny bueining i eksisterande bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 90 m². Eksisterande bustad har bueining med bruksareal (BRA) på ca. 156 m². Samla bruksareal inklusiv parkering er satt til 339 m². Utnyttingsgrad til heile bustad er opplyst til 18,6 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan i føresegn 1.2.1 til kommunedelplanen sin arealdel for Meland (KPA), jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert elles vist til søknad motteken 25.04.23 og supplert 12.07.23 og 15.08.23.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område B_9 innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som bustad. Eigdommen ligg i bustadområde BF11 område for frittliggjande bustad ifølgje Områdeplan for Dalstø -Mjåtveitstø, som er under regulering.

Administrativ handsaming

Saka vart handsama av administrasjonen den 7.09.23, der følgjande vedtak vart fatta:

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for bruksendring av hybel i garasje til ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 318/30, 87 Sagstad øvre. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til etablering av ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 318/30,87. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.03.23 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 avrundingsog kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det skal søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn- og avlaup for ny bueining i samsvar med uttale i sak 23/5697.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrslø skal opparbeidast i samsvar med uttale frå vegstyresmakta datert 20.06.23 i sak 23/4438.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigmelding for røyrleggjararbeid.
2. Eigedommar gbnr 318/30 og gbnr 318/87 skal samanføyast.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Det er gjeve fritak frå TEK17 §§13-2 og 14-2.

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

Sammenslåing av g/b nr 318/30, 87 til ett bruksnummer, sammenslåing av tomtene har ikke vært intensjonen til hjemmelshavere, og det er ikke søkt om sammenslåing, viser til *søknad om oppdeling av bruksenheter, datert 24.04.2023*.

Kommune har spurt etter tilleggs opplysninger i prosessen frem til vedtak, uten å nevne sammenslåing av bruksnumrene til ett bruksnummer.

Dersom eiendommene blir slått sammen, blir tomten på 1822 m².

Hjemmelshavere har vurdert å regulere tomtegrenser på 318/87, som gir nok areal til en bolig innenfor kommuneplanens krav til tomteareal, bebygd areal, parkering, uteopphaldsareal MAU.

Slik vedtaket er gitt, skal en slå sammen eiendommene til ett bruksnummer.

Dermed må hjemmelshaver søke om deling av eiendommen 318/30, når de ønsker å etablere en bolig på nåværende eiendom 318/87

Hva medfører en sammenslåing, og når en ønsker å beholde eiendommen 318/87. Jo, så skal hjemmelshavere søke om deling av eiendommen, reversere vedtak.....!

1. Kostnad med sammenslåing, nytt målebrev og ny tinglysing !!.
2. Kostnad: Ny søknad om oppdeling av eiendom 318/30 for å etablere tomt for bolig: søknad om oppdeling, målebrev og tinglysing og mulig dispensasjon.
3. Det fremkommer ikke hjemmel i lov eller forskrift i vedtaket av 08.09.2023, for en sammenslåing av eiendommene til en eiendom.

Dersom det blir søkt om tiltak på 318/87 er det tilrettelagt for etablering av tiltak:

Offentlig vann og avløp, via privat ledning

Privat veirett

Slik eiendommene fremstår i dag, er det mulig med grensejustering og etablere to gode tomter som er innenfor kravene i kommune plan for Meland, til tomtestørrelse, for bebygd areal og MAU.

BRUKSAREAL

Kommune planen for Meland: 1.6.14

Tilhøve mellom busetnad og tomt

- **Minste tomteareal** for einebustader er 650m² og for tomannsbustader 1000 m² (500m² per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgende: Største gesims høyde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- **Bygd areal (BYA)** skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal(BRA), garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utregning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for frittstående garasje.

Hjemmelshaver ønsker ikke dele opp eiendommen, slik det kommer frem av vedtak datert 08.09.2023.

Vi håper klagen er tilstrekkelig opplyst og dokumentert for at tiltaket blir godkjent, som omsøkt ovenfor.

Dersom en ønsker tilleggs opplysninger eller spørsmål som gjelder tiltaket, ta kontakt på tlf. 913 34 856 eller postmaster@navar.no

Frekhaug den 12.09.2023

Med vennlig hilsen

Olav-Tore Fosse

