



ALVER
KOMMUNE

Miljø og tilsyn

Smartcon AS
Ytrebygdsvegen 37
5251 SØREIDGREND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/298 - 21/65648

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.no
O

Dato:
01.10.2021

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 134/141 Hilland

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1024/21

Tiltakshavar:

Tom Helge Larsen

Ansvarleg søker:

Smartcon AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstand til nabogrense for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.03.20 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.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg. Nytt samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 306 m² og bygd areal (BYA) ca. 345 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20 % BYA.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.11.19 og supplert 15.05.20 og 21.09.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Søknaden har blitt utsett i påvente av legalisering av andre tiltak på eigedommen og supplerings av manglar i opprinneleg søknad.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.09.21.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå avstand til nabogrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra Pbl § 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Tilbyggets hjørne mot nordvest er plassert 60 cm fra felles grense med 134/8. Den del av eiendommen som er nærmest er en privat vei som er tilkomstvei for tiltakshavers eiendom. Tiltakshaver mener at dette ikke medfører ulempe for eier av 134/8 da han allikevel ikke kan bygge i tilkomstveien som er ca. 4 meter bred. Tiltakshaver ønsker å utføre branntekniske tiltak på tilbygg slik at det ikke blir begrensninger for utnyttelse av 134/8, utover det som følger direkte av begrensninger i bygningsloven

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 134/8:

Tillatelsen gis under forutsetning av gjensidighet. Dvs. at eventuell utbygging på min eiendom ikke blir hindret av denne tillatelsen.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Tiltakshaver vil brannsikre den del av tilbygget som vender mot naboeiendom (134/8).

Dersom det skal utføres tiltak på 134/8 vil tiltakshaver ikke motsette seg dette.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 134/243:

Stiller meg undrende til hvordan dette kan påvirke våre solforhold hele året. Da vi ligger nederst av naboeiene, så har vi minst sol også. Solen er viktig for oss for trivselsmessig da vi i utgangspunktet har minst sol av alle rundt oss. Også med fremtidig salg og boligverdi. Vil ha et solkart og utredning.

Og så er det forstøtningsmurene ned mot oss. De er begynt og gi etter for massene ovenfor. Bør sjekkes før ev bygg kommer oppå og kan forårsake mere setninger.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad. Ansvarleg søkjar opplyser at: Planeringsh yde på 134/243 er ca. 37 moh. Planeringsh yden på tiltaket er ca. 42 moh. 134/43 er beliggende nord for 134/141. Avstanden mellom tiltak og bygning på 134/243 er ca. 25 m. Vi kan ikke se at tiltaket vil påvirke lys- og solforhold utover det som allerede er tilfellet med eksisterende høydeforskjell og avstand mellom boligene. Det er ca. 6 m fra tilbygg til nevnte mur og tiltaket vil ikke påvirke den eksisterende støttemuren.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.03.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til   vere 0,6 meter. Eigar av gnr. 134 bnr. 8 er nabovarsla om tiltaket og det forståast av tilbakemelding på nabomerknad at vedkommande er kjend med at tiltaket skal plasserast 0,6 meter frå nabogrensa. Det ligg ikkje føre skriftleg signert samtykke til søknaden.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst   vere 37 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 13.03.20 gjeve dispensasjon til plassering 37 meter frå offentlig veg.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket medfører ikkje endring ifrå eksisterande situasjon.

Tilkomst, avk yrsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg fr  f r. Tilkomst vert uendra.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasjeplassering og avk yrsle. 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

Ansvarleg søkjar 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:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak f reseigna det vert dispensert fr  ikkje

verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at nabo med gbnr 134/8 ikkje har motførestillingar til at tilbygg vert oppført nærare enn 4 meter frå nabogrensa.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå avstand til nabogrense er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Vurdering av BYA

Tiltakshavar har opplyst at treplatting er plassert på terreng rundt basseng og anneks. På bakgrunn av dette vert ikkje terrasseplatting tatt med i BYA utrekning. Dersom det seinare viser seg at dette arealet ikkje er lagt på terreng og skulle vore medrekna i BYA er utnyttelsesgraden opplyst å være 24,5 %. Kommunen legg i vedtaket til grunn at arealet ligg på terreng og ikkje skal reknast med i BYA. Utnyttelsesgraden vert då 20 %.

Visuelle kvalitetar

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

Nabomerknad

Kommunen legg til grunn svar frå ansvarleg søkjar om at tilbygget ikkje vil påverke solforhold og at tiltaket ikkje vil påverke den eksisterande støttemuren. Tilbygget skal brannsikrast mot naboeigedom med gbnr 134/8.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 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 byggtেকnisk 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/298

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.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Fasader nord og øst etter endring
Fasader sør og vest etter endring
Plantegning etter endring
Situasjonsplan

Mottakarar:

Smartcon AS	Ytrebygdsvege 5251 n 37	SØREIDGREND
Tom Helge Larsen	Gangstøvegen 5911 20	ALVERSUND