



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Lurevegen 304
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/10043 - 20/52843

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
27.08.2020

Løyve til bygging av tilbygg til bustad - gbnr 323/26 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 861/20
Tiltakshavar: Jörg Viereck
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt rammeløyve for oppføring av tilbygg til bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 26.08.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylle krava i TEK 10. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK §13-2 fjerde ledd).

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bustad med bygd areal (BYA) 80 m². Det vert elles vist til søknad mottatt 26.05.2020.

Utnyttingsgrad er opplyst til å bli 28,3 % BYA, altså innfor grensa som gjeld i byggeområde for bustad i kommuneplanen.

Privatrettslege tilhøve

Tiltakshavar (heimelshavar) har gitt arkitekt Knut Willie Jacobsen fullmakt til å søka.

Saksbehandlingsfrist.

Søknaden var ikkje komplett då han var mottatt 20.05.2020.
Søknaden var komplett og klar for behandling den 26.08.2020, og frist for saksbehandling etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland definert som byggeområde for bustad.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.05.2020 og supplert 26.08.2020.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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. 323/506:

Har noen små innvendinger på tilbygg gnr23 br26 Elvavegen 26 5918 Frekhaug
Tilbygget vil komme oppå min kloakk ledning og i følge Alver kommune må det gjøres tiltak der
Vi ønsker også at veggen som vil komme inn mot våres hus bør trekkes tilbake så den flukter den
veggen som går ut fra hovedhus

Søkar sin kommentar

Ansvarleg søkarhar omsider kommentert nabomerknad i brev datert 26.08.2020.
Ansvarleg søkar opplyser :

Tiltakshaver har nå fått en kartskisse av nabo , Geir Olsen; - som viser at hans kloakkledning ikke vil bli berørt av det prosjekterte tilbygg.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 26.08.2020
På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endringar.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkaropplyst:

Vedr. PBL § 29-2 : Å tilpasse et så stort tilbygg mot et bygg med Mansardtak – er vel nesten umulig. Min erfaring med tilbygg fra Bergen kommune fra lignende sak, er at det beste er «å bryte» -slik at det «klart» skiller seg ut fra det bestående. Denne oppfatning deler jeg , noe jeg håper at saksbehandlere i Alver kommune er enige i !
Ellers kjenner jeg godt til § 29-2 i bygningsloven - noe som alltid «ligger i bakhodet» på en arkitekt.

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

I utgangspunktet skal også tiltak i eksisterande bygningar prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylle dei.

Rettleiinga til TEK 17 tek for seg diverse energikrav som ikkje let seg gjennomføra av praktiske og økonomiske årsaker, og som det kan gjerast unntak frå. Rettleiinga slår likevel fast at for tilbygg og rehabilitering av dei ytre bygningsdelane skal sjølv bygningskroppen oppfylle energikrava.

Utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylle krava i TEK 10.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet, jf. TEK §13-2 fjerde ledd.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan. Alt avfall skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING:

Tekniske krav til byggverk

Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt når vilkåra i vedtaket vert følgt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Vi legg ansvarlege søkar sine utgreiingar til grunn for vurderinga.

Nabomerknad

Søkar har meldt tilbake at tilbygget ikkje kjem i konflikt med kloakkleidningen til gbnr 323/24.

Plassering av tilbygget 4m frå grensa mot gbnr 323/24 er i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 29-4.

På dette grunnlaget vil kommunen godkjenne søknaden slik han ligg føre.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkar 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 Fylkesmannen. 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 søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for behandling 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 avløp 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.
- 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.
- 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 behandling av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved behandling av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/10043

Mynde

Saka er behandla og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 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.

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

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar.pdf

Kopi til:

Arkitekt Knut Willie Jacobsen	Lurevegen 304	5912	SEIM
Geir Olsen			
Geir Olsen	Elvavegen 24	5918	FREKHAUG
Jörg Viereck	Elvavegen 26	5918	FREKHAUG
Jörg Viereck	Elvavegen 26	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Arkitekt Knut Willie Jacobsen	Lurevegen 304	5912	SEIM
-------------------------------	---------------	------	------