



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Bratland Eiendomsutvikling AS
Stein Morten Bratland
Strandgaten 203
5004 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/12273 - 20/54436

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
02.09.2020

Løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i kjellaretasje -
gbnr 323/259 Frekhaug

Administrativt vedtak: **Saknr: 883/20**
Tiltakshavar: Joakim Johansen Bratland
Ansvarleg søkjar: Bratland Eiendomsutvikling AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i kjellaren i einebustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal utførast som vist på planteikningar datert 22.06.20, mottatt 24.06.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Det skal søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve før tiltaket kan takast i bruk.**
- 3. Tiltaket er ikkje godkjent som ei sjølvstendig bueining.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i kjellaren i einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 87 m². Utnyttingsgrad utgjør 24,7 % BRA. Det skal ikkje auke bruksareal i einebustad då bustaden i 1978 er godkjent med BRA på ca. 183,0 m² og BYA på ca. 102,9 m². Desse opplysningar er registrert i matrikkelen per dags dato.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.06.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 24.06.20 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato. Overskriding av fristen gir ikkje gebyrtap, jf. pbl §21-7.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen med ldnr 125619780310 for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka er definert som bustadføre mål .



Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Administrasjonen vurderer tiltaket som endring av innvendig karakter for same bruk innafor ein bueining som utløysar ingen ulemper for naboar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.05.20.

Tiltaket medfører ingen endring av plassering.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Terrenghandsaming

Tiltaket medfører ingen endring 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknad til innvendig utforming av kjellaren.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

VURDERING:

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 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.
- 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 offentlig 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 kommune 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 klagt 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.: 20/12273

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

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D1- Kart
E1- Tegninger før
E2- Plantegning under etg. etter

Kopi til:

Joakim Johansen Bratland	Mjåtveitflaten 32	5918	FREKHAUG
--------------------------	----------------------	------	----------

Mottakarar:

Bratland Eiendomsutvikling AS	Strandgaten 203	5004	BERGEN
-------------------------------	--------------------	------	--------