



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Tore Paulsen
Dalemarka 93
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10489 - 22/46404

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
16.06.2022

Løyve til bruksendring - gbnr 321/64 Dale nedre

Administrativt

Saknr: 687/22

vedtak:

Tiltakshavar:

Tore Paulsen

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett.

VEDTAK

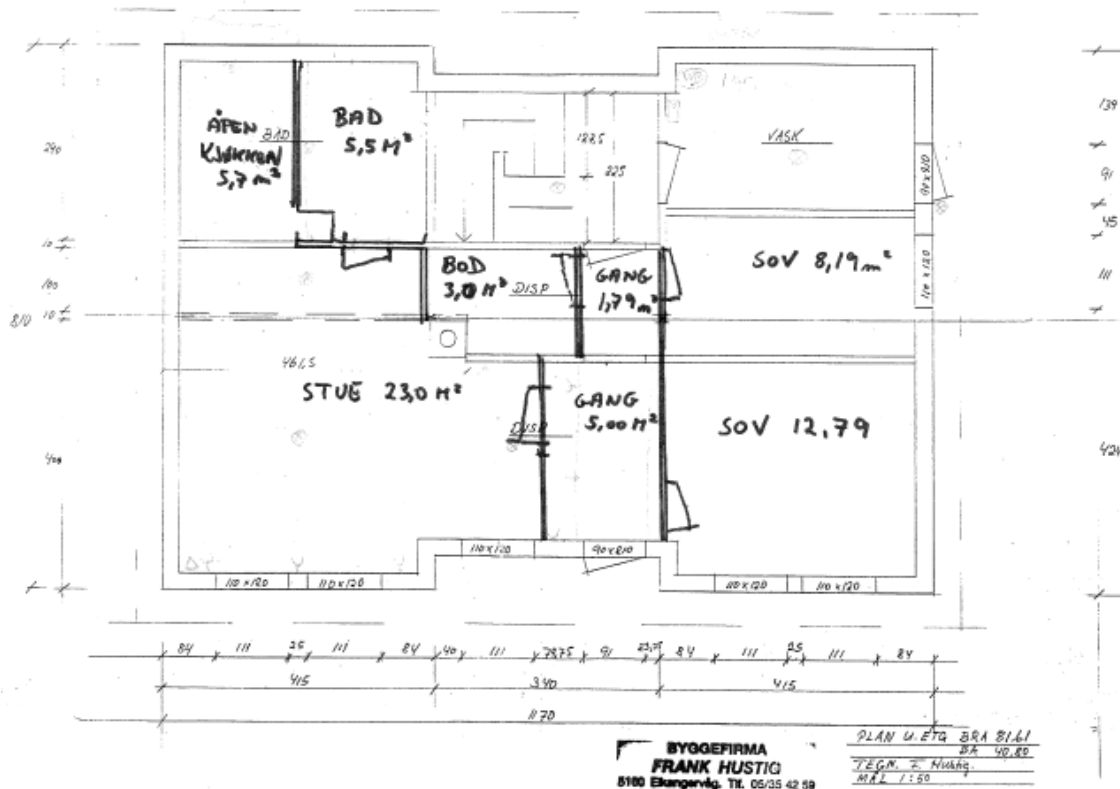
Med heimel i plan- og bygningslova §20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i bustad på gbnr.321/64 slik det er søkt om.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i underetasje på eksisterande bustad på gbnr.321/64. Det er søkt om endring frå disponibelt areal, vask og bad, til etablering av stove, gang, bod, to soverom og opent kjøkken. Sjå

vedlagt planteikningar. Sjå bilete:



Samla BRA for bustad er opplyst til 239 m².

Utnyttingsgrad er sett til 25% BYA i reguleringsplan. Tiltak medfører ingen endring for BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.12.2021 og supplert 15.06.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 07.04.2022:

1. Det må sendast inn informasjon om samla bruksareal (BRA) for eigedom.
2. Søknad om bruksendring er underlagt krav om ansvarsrett etter pbl. §20-3. Søknad må supplerast med ansvarserklæring og gjennomføringsplan frå ansvarleg føretak.

Alternativt må det søkjast om ansvar som sjølvbyggjar, jf. SAK10 §6-8. Sjå her for lenkje til SAK10: <https://dibk.no/regelverk/sak/>

3. Minner på generell basis om at tekniske krav i byggt teknisk forskrift (TEK17) slår inn for rom som blir bruksendra. Ved eventuell søknad som sjølvbyggjar oppmodast det om å gå inn i regelverket for å vurdere om tiltak er i samsvar med desse.

Sjå her for forskrifta: <https://dibk.no/regelverk/byggt teknisk-forskrift-tek17/>

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå tiltakshavar 15.06.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Dalemarka bustadområde med plan-id 125620000127 er definert som bustad. Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Meland der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegnar om tema, jf. føresegn 4.7 i kommunedelplan.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Tiltak inneber innvendig endring av bygg og krev ikkje nabovarsling jf. SAK10 §5-2.

Plassering

Tiltak medfører ingen endring av plassering av bygg. Innvendige endringar går fram av ny planteikning for underetasje.

Vatn og avløp (VA)

Tiltak medfører ingen endring for vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Søknad om personleg ansvarsrett

Kommunen etterspurde ansvarsrett i mangelbrev datert 07.04.2022. Det vart etter dette søkt om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltak.

Etter ny gjennomgang vurderer administrasjonen søknad som eit tiltak etter pbl.§20-4 bokstav a) jf. SAK10 §3-1 bokstav c). Søknad om ansvarsrett er dermed ikkje naudsynt, og er ikkje tatt til nærmare vurdering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 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 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.

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.

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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/10489

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teninger

Mottakarar:

Tore Paulsen

Dalemarka 93 5918

FREKHAUG