



Byggmester-Skaar As
Langarinden 325
5132 NYBORG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/7005 - 23/73230

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
25.09.2023

Løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg - gbnr 1/219 Flatøy

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 980/23

Tiltakshavar:

Björg Sigvathsen

Ansvarleg søker:

Byggmester-Skaar 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 rammeløyve for etablering av tilbygg og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på eigedom gbnr 1/129. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.08.2023 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 avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg frå Vestland fylkeskommune.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av bodar i kjellaretasje frå tilleggsdel til hovuddel, og oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 37 m² og bygd areal (BYA) ca. 142 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 14.31% BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg.

Det vert elles vist til søknad motteken 13.09.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.09.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Grunna motstrid mellom eldre områdereguleringsplan (Reguleringsplan Flatøy sør/aust plan id: 4631_ 125619971015) og gjeldande kommunedelplan, legg kommunen til grunn at søknaden ikkje treng dispensasjon frå plankrav som følgja av unntak i kommunedelplan for Meland punkt 1.2.2 jf. punkt 2.1.1b.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som Bustad. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg. Dispensasjonssøknad handsamast av fylkeskommunen/vegmynde.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.08.2023.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 14 meter. Vegstyresmakta har fått søknad om dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltaket medfører ikkje noko endring i tilkomst, avkøyrsløp eller parkering.

Terrenghandsaming

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 sækjar 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

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg sækjar 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.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.

- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

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.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/7005

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om rammetillatelse - dispensasjon - endring av bygg utvendig - tilbygg - gbnr
1/219Flatøy
Situasjonsplan
Tegning eksisterende fasade
Tegning ny fasade
Erklæring om ansvarsrett - PRO ARKITEKT JAMESON AS
Gjennomføringsplan

Mottakrar:

Björg Sigvathsen
Byggmester-Skaar As

Høgden 25 5918
Langarinden 5132
325

FREKHAUG
NYBORG