



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Henanger Iden Og Raun Bygg As
Mjåtveitstø 33A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/8057 - 23/82574

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

Dato:
27.10.2023

Løyve til oppføring av hagestue/forstøtningsmur - gbnr 322/252
Mjåtveit

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1131/23

Tiltakshavar:

Knut Henanger

Ansvarleg søker:

Henanger Iden Og Raun Bygg 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 til oppføring av forstøtningsmur og hagestue på eigedom gbnr 322/252. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av hagestue med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 34,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 40,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 28,36 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om fritak frå plankravet jf. Føresegn pkt. 1.2.1 og pkt. 2.1.1 i KPA for Meland.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.10.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.10.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadføre mål.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Tiltaket krev fritak frå plankravet, jf. Føresegn pkt. 1.2.1 og pkt. 2.1.1 i KPA for Meland.

Det er søkt fritak med slik grunngjeving:

Søknad om fritak frå plankrav for oppføring av mur og hagestue på eigedom Gnr. 322 Bnr. 252

Søknad om fritak gjeld søknad med ansvarsrett for oppføring av forstøtningsmur og hagestue m/bad.

Det blir søkt om fritak frå plankrav i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for Gnr. 322 Bnr. 252 . For unntak av plankravet vert det vist til punkt 2.1.1.a i KDP.

Eigedomen er allereie utbygd med bustad m/garasje . Det er veg, vatn og avløp fram til boligen . Tiltaket blir ein del av uteopphaldsarealet på eigedomen. Tiltaket er ikkje i strid med reguleringsplan for Dalstø- Mjåtveistø.

Me meiner dette tiltaket oppfyller krava i punkt 2.1.1 a i KDP når det gjeld fritak frå føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland.

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.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gbnr. 322/53 har i dokument datert 07.10.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,5 meter frå nabogrensa. Eigar av gbnr. 322/95 har i dokument datert 15.10.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa. Eigar av gbnr. 322/261 har i dokument datert 07.10.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til [offentleg vassverk og avlaup].

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

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

VURDERING

Fritak frå plankrav

Saka omfattar søknad om fritak frå plankravet, jf. føresegn til KDP Meland pkt.1.2.1 og pkt.2.1.1.a). Kommune vurderer mindre terrenginngrep i form av murar og fylling på gbnr 322/74 som i tråd med føresegn pkt.1.2.1 og pkt. 2.1.1.a) i KDP Meland. Det står følgjande i planføresegn:

1.2.1 Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11–7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11–7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebyggjer etter pbl § 11–7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20–2, jf § 20–1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11–9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b.

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebyggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11–10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11–10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11–10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20–3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båtplassar, jf pbl § 11–10 nr. 1. Definisjonen av bueining følgjer matrikkellova, knytt til adresseeining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

Kommunen vurderer omsøkte tiltak ligg i utbygd strøk i tilknyttinga til eksisterande bustad. Omsøkte murar skal tene som forstøtning av massar. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bustad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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.

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.

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 av søknad etter pbl følgjer av pbl § 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 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 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 reisas 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.: 23/8057

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Tegning Ny Fasade Perspektiv utestue
Tegning Ny Fasade
Tegning Nytt Snitt Plan og snitt

Mottakarar:

Henanger Iden Og Raun Bygg Mjåtveitstø 33A 5918
As

FREKHAUG

Mottakarar:
Knut Henanger

Mjåtveitstø 33a 5918

FREKHAUG