



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Solheim Byggrådgivning
Nedre Nattland 61A
5099 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/11409 - 20/40851

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

Dato:
26.06.2020

Løyve til oppføring av tilbygg, fasadeendring og bruksendring -
gbnr 327/109 Moldekleiv

Administrativt vedtak: Saknr: 683/20
Tiltakshavar: Odd Kåre Jensen
Ansvarleg søkjar: Solheim Byggrådgivning
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve eitt-trinnsloyme for oppføring av tilbygg i form av terrasse, fasadeendring i form av ny ytterdør underetasje, større vinduer, nytt vindu på øst-fasade og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i underetasjen i einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.05.20 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.
3. Tiltaket skal utførast i samsvar med teikningar mottatt 11.06.20.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal det sendast inn søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terrasse med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 32 m². Søknaden omfattar fasadeendring i form av ny ytterdør underetasje, større vinduer, nytt vindu på øst-fasade og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i underetasjen i einebustad. Det er søkt om å nytte tidligere soverom i underetasje som soverom og bod. Terrassen er allerede oppført, og det søkjast godkjenning i

ettertid for denne. Det vil fortsatt vere intern trappeforbindelse, då dette skal forbli ei bueining. Utnyttingsgrad er opplyst til 20 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.06.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.06.20 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Moldekleiv er definert som bustadføre mål.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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 20.05.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 7 meter. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere 10,5 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrslø. 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.

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

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).

Ansvarleg søkjar har skrevet følgjande:

«Det anmodes med dette om tiltaket blir behandlet etter TEK17 §1-2 ledd (8), og de begrensinger som settes der når det gjelder bruksendringer i eksisterende bygninger.

(8) For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av §12-2, §12-5 annet ledd, §12-9, §12-10 første ledd annet punktum bokstav a og b, §13-5 annet og tredje ledd, §13-13 og §14-2 til §14-5. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten.

Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.

Omsøkt tiltak oppfyller disse kriteriene om unntak for tekniske krav.

Vi vil følge TEK17, og krav som settes i §13-7 for TEK17, annet ledd i veiledningen for preaksepterte ytelser sitat:

«For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60m og bredde minimum 0,50m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.» Omsøkt tiltak oppfyller kravene som omhandles over.»

Kommune vurderer at vilkår i TEK 17 for bruksendringa i dette tilfellet for bruksendringa i eksisterande bustad er ivarettatt.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 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 kommun 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/11409

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:

327-109 teikningar
Frekhaug_Snitt og fasade
Frekhaug_Fasader
Frekhaug_Plan 01
Frekhaug_Plan U1
Gjennomføringsplan_Hammeren9

Kopi til:

Odd Kåre Jensen	Hammaren 9	5919	FREKHAUG
-----------------	------------	------	----------

Mottakarar:

Solheim Byggrådgivning	Nedre Nattland	5099	BERGEN
	61A		