



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/418 - 20/6788

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
06.02.2020

Løyve til riving, ombygging, oppføring av påbygg og fasadeendring- gbnr 141/39 Kvamme nedre

Administrativt vedtak. Saknr: 155/20

Tiltakshavar: Kjersti Aase Johansen
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet, jf. kommunedelplan Alver (tidlegare kommuneplanen sin arealdel i Lindås) pkt. 2.2 for ombygging av deler av eksisterande kjellar frå tilleggsareal til hovudareal samt ombygging av 1. etasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet, jf. kommunedelplan Alver (tidlegare kommuneplanen sin arealdel i Lindås) pkt. 2.2 f for riving av eksisterande loft for så å føre opp påbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 98,5m² med fire arker som vert ny 2. etasje (loftetasje) samt fasadeendring.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn for ombygging av deler av eksisterande kjellar frå tilleggsareal til hovudareal samt ombygging av 1. etasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn for riving av eksisterande loft for så å føre opp påbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 98,5m² med fire arker som vert ny 2. etasje (loftetasje) samt fasadeendring på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan sist revidert 19.12.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaka får tilkomst til kommunal veg via privat veg på gbnr 144/13 og 15.
3. Tiltaka skal opparbeidast i samsvar med dispensasjon frå 15meter byggegrense mot kommunal veg for påbygg i høgda på eksisterande bustadhus gjeve av vegstyremakta den 13.01.2020 i sak 20/179 på følgjande vilkår:
 - Uthus med garasjeport som allereie er oppført skal ikkje nyttast til garasje.
 - Vedtaket gjeld påbygg i høgda og det må ikkje setjast opp nye bygg nærmare vegen enn dei bygg som allereie er oppført på tomta.
 - Vegen inn til bustadhuset skal ikkje kunne nyttast av køyretøy eller til parkering.
 - Dagens avkøyrsløp skal leggjast om til tilkomstveg med gangpasasje og skal fysisk stengast for tilkomst for køyretøy.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Tiltak

Saka gjeld søknad om ombygging av deler av eksisterande kjellar frå tilleggsareal til hovudareal og ombygging av 1. etasje med bl.a. utviding av bad, riving av eksisterande loft for så å føre opp påbygg med fire arker som vert ny 2. etasje (loftetasje) samt fasadeendring på eksisterande einebustad. Oppføring av påbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 98,5m². Samla BRA er opplyst til å vere 336,6m². Utnytingsgrad er opplyst til 19,9% BYA .

Eksisterande einebustad er bygd i to etasjar – kjellar og 1. etasje. Med ombygginga og påbygget vert einebustaden i tre etasjar – kjellar, 1.etasje og 2. etasje (også omtalt som ny loftetasje). Eksisterande kjellar har vert nytta både som tilleggsareal og hovudareal.

Søknaden omfattar grunnarbeid og leidningsnett. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankravet, jf. kommunedelplan Alver (tidlegare kommuneplanen sin arealdel i Lindås) pkt. 2.2 samt søknad om dispensasjon frå 15 meters byggegrense til midlinje kommunal veg.

Det vert elles vist til søknad mottatt 09.07.2019 og sist supplert med løyve frå vegavdelinga den 13.01.2020 for dispensasjon frå 15 meters byggegrense til midlinje kommunal veg.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.01.2020 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Historikk for eigedomen:

- Løyve til oppføring av bustad den 03.06.1975.
- Løyve til oppføring av uthus den 21.06.1989 i sak 1989/601 med dispensasjon frå 15 meter byggegrense til midlinje kommunal veg, sjå vedlegg. I følgje løyvet skal ikkje uthuset nyttast som garasje. Vedtak, teikningar og løyve til uthuset er vedlagt.
- Løyve til påkopling kommunalt vatn via privat stikkledning den 23.10.2007 i sak 2007/2253.
- Ifølgje Gemini gebyr så er eigedomen med i slamtømmeordninga.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan Alver (tidlegare kommuneplanen sin arealdel i Lindås) pkt. 2.2 er definert som bustadføremål.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA. Samla BRA skal ikkje overstige 400m².

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet, jf. kommunedelplan Alver (tidlegare kommuneplanen sin arealdel i Lindås) pkt. 2.2 og dispensasjon frå 15 meters byggegrense til midlinje kommunal veg.

Det er søkt dispensasjon frå plankravet med slik grunngjeving:

Vi vil med dette søke om dispensasjon fra plankravet i KPA § 1.1 for planlagt tiltak på eiendom med gbnr.141/39, Kvamsvågen 26 i Lindås kommune. Tiltaket gjelder påbygg på eksisterende enebolig.

Tiltak

Planlagt tiltak dreier seg om et nytt påbygg som følger byggets ytre utstrekning i plan, men der eksisterende tak/kaldt loft rives til fordel for en ny og brukbar loftsetasje. Dette medfører at takvinkel og mønehøyde endres i forhold til dagens situasjon. For å få til gode bruksrom i den nye loftsetasjen, er det planlagt i alt fire tak-arker som henvender seg i hver sin retning vinkelrett på takflaten. Med dette oppnår man et godt og gjennomlyst oppholdsrom sentralt i loftsetasjen, samt vinduer med tilstrekkelig dagslys og utsyn i soverom (og bad).

Overordnet plan

Den aktuelle eiendommen er uregulert, og tiltaket omfattes dermed av kommuneplanens arealdel (KPA). Generelt stilles det krav til utarbeiding av reguleringsplan for tiltak i uregulerte områder i kommunen. Det er imidlertid gitt noen unntak fra plankravet. Av pkt. 2.14 i KPA fremgår det at mindre tiltak på eksisterende boligeiendommer kan tillates dersom tiltaket er innenfor gitte arealkrav og maks. byggehøyder. Det stilles krav til maks. grense for bebygd areal (BYA) tilsvarende 20% av tomtearealet, samt en maks. grense for samlet bruksareal (BRA) på 400m². Maksimal gesimshøyde er satt til 6,0m og maks. mønehøyde er 9,0m.

Om søkt tiltak er innenfor areal- og høydekrav stilt av KPA, men Plan- og bygningsloven definerer «mindre tiltak» som *tilbygg* og ikke påbygg. Dvs. at det må søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

Søknad om dispensasjon

Plan –og bygningsloven § 19 setter to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensyn bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller hensyn i loven sin formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter

en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven, skal det legges særlig vekt på dispensasjonen sine konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bakgrunnen for planlagt tiltak er at tiltakshaver ønsker økt bruksareal og en generell oppgradering/modernisering av eksisterende bolig. Eiendommen er attraktiv med tanke på vestvendt orientering i skrånende terreng med nærhet til sjø. Tomten er opparbeidet med flott hageareal, beplantning, terrasse på terreng og etablert garasje. Gangsoner er steinsatt, og kjørbart areal er asfaltert.

Eiendommens beskaffenhet/topografi og husets plassering på tomten, gjør at tilbygg av en viss størrelse ikke kan løses uten å forrige utsikts –og solforhold for eksisterende oppholdsrom. Det ble derfor vurdert at et nytt påbygg var mest hensiktsmessig for å kunne løse ønsket romprogram.

Dagens hus består av kjeller, 1.etasje (hovedetasje) og «koffertloft» med tilkomst via loftsluke/stige. Huset er bygget i en tid da dette var en vanlig løsning for boligene her på Vestlandet. I nyere og mer moderne boliger er oftest loftsetasjen innredet med oppholds-/soverom som en viktig del av hovedboligen. I vårt tilfelle er ikke dette mulig å få til uten å heve taket, siden den lave loftsetasjen ikke er egnet for innredning.

Under planleggingen av tiltaket ble det tidlig klart at dagens takvinkel ikke kunne beholdes uten forholdsvis høye knevegger. Høye knevegger gir tette veggfelt over eksisterende vindusåpninger i hovedetasjen, og resultatet blir ofte at det tilførte bygningsvolumet ødelegger skalaen i fasadene slik at påbygget bokstavelig talt ser ut som et påbygg. Derfor ble det besluttet å forholde seg noenlunde til dagens gesims/kiste og heller gjøre takvinkelen noe brattere enn på eksisterende tak. Dette gir økt mønehøyde, men huset får til gjengjeld et mer helhetlig uttrykk der det nye påbygget inngår på en bedre måte som del av eksisterende hus.

Kommuneplanens arealdel viser til Plan -og bygningslovens definisjon av «enkle tiltak» i forhold til fritak av det generelle plankravet som gjelder for uregulerte områder i kommunen. Påbygg og underbygging (kjeller) er ikke inkludert i denne definisjonen. Det åpnes imidlertid for at et tilbygg kan underbygges med kjeller dersom det har et maks. bruksareal (BRA) –og maks. bebyggd areal (BYA) på 50m². Dette mener vi viser at det ikke er *prinsippet* ved tiltak med flere etasjer som er årsaken til at påbygg ikke betraktes som enkle tiltak.

Kommuneplanens arealdel (KPA) gir klare rammer for tiltakets areal –og høydebegrensninger. I vårt tilfelle er planlagt påbygg løst innenfor disse rammene. Dvs. at bakgrunnen for å søke om dispensasjon i denne saken er knyttet til selve begrepet «enkle tiltak» - ikke målbar avvik eller manglende kvalitetskriterier i forhold til de kravene som er stilt for å sikre en fornuftig og forsvarlig utbygging. Hvis et tiltak følger de rammene som er gitt av KPA, så mener vi at tiltaket isolert sett tilfredsstillende de kriteriene som kommunen har satt for å sikre en forutsigbar utbygging i uregulerte områder – uavhengig av hvordan Plan -og bygningsloven definerer enkle tiltak.

Et generelt plankrav for uregulerte områder skal sikre en helhetlig og gjennomtenkt utvikling av bygningsmiljøet og plassene som genereres av bebyggelsen. Alternativet til søknad om dispensasjon fra plankravet er å utarbeide reguleringsplan som ivaretar de forholdene det dispenseres fra. I forhold til omsøkt tiltak, er det vår vurdering at en reguleringsplan i dette tilfellet ikke vil gi noe bedre beslutningsgrunnlag enn det en dispensasjon og påfølgende byggesak vil frembringe. Området er allerede utbygget, og dermed ser vi ikke noen åpenbar gevinst ved å utarbeide en reguleringsplan - hverken for området eller kun for den aktuelle eiendommen. Formål, areal og byggehøyder er i tråd med kommuneplanen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan sist revidert 19.12.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3,3325 meter. Eiggar av gnr. 141 bnr. 18 har i dokument datert 11.06.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil 3 meter frå nabogrensa.

Eksisterande bustad er plassert innanfor juridisk linje mot sjø. Tiltaket endrar ikkje plassering av bustad slik at avstand til sjø vert uforandra.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 5,8 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 13.01.2020 i sak 20/179 gjeve dispensasjon på vilkår frå 15meter byggegrense mot kommunal veg for påbygg i høgda på eksisterande bustadhus.

Eksisterande bustad har topp golv på kote ca. + 10 og mønehøgde på kote ca. + 17,3. Med tiltak er det søkt om topp golv på kote ca. + 10 og mønehøgde på kote ca. + 18,995. Takvinkel vert endra frå 22,5° til 35°.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn den 23.10.2007 i sak 2007/2253.

Det er opplyst at eigedomen nyttar eigen slamavskiljar plassert på gbnr 141/42 med påkopling til privat felleisleidning med utløp til sjø med akseptabel dybde. Avlauspanlegget for eigedomen vart etablert ca. år 1975 då området vart etablert med bustadar.

Det er ikkje lagt fram avløpsløyve for eigedomen. Det er opplyst at noverande tiltak ikkje medfører ei auke i tal bueiningar slik at situasjonen for avlaup vert uforandra.

Administrasjonen legg til grunn ansvarleg søkjar si vurdering. Tiltaka vil ikkje endre på dei faktiske forhold og vil ikkje generere auka bruk eller auka utslepp. Einebustaden vil framleis vere ein bueining.

I tillegg er administrasjonen kjent med at i området er fleire eigedomar gjeve utsleppsløyve, men at desse er registrert på kun ein eigedom slik at det kan vere utfordrande å finne den enkelte eigedom si utsleppsløyve. Administrasjonen meiner det er sannsynleggjort at dette kan vere situasjonen for tiltakshavars eigedom basert på dei opplysningane som er framlagt.

Administrasjonen legg til grunn at det ligg føre godkjent utsleppsløype for egedomen.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tiltaka får tilkomst til kommunal veg via privat veg på gbnr 144/13 og 15 som er bebygd med ein garasje.

Egedomen gbnr141/39 har kun lovleg tilkomstveg med gangpassasje og vert fysisk stengt for tilkomst for køyretøy.

Tiltaka skal opparbeidast i samsvar med dispensasjon frå 15meter byggegrense mot kommunal veg for påbygg i høgda på eksisterande bustadhus gjeve av vegstyremakta den 13.01.2020 i sak 20/179 på følgjande vilkår:

- Uthus med garasjeport som allereie er oppført skal ikkje nyttast til garasje.
- Vedtaket gjeld påbygg i høgda og det må ikkje setjast opp nye bygg nærmare vegen enn dei bygg som allereie er oppført på tomta.
- Vegen inn til bustadhuset skal ikkje kunne nyttast av køyretøy eller til parkering.
- Dagens avkøyrslø skal leggjast om til tilkomstveg med gangpasasje og skal fysisk stengast for tilkomst for køyretøy.

Det er opplyst at parkering finn sted på gbnr 144/13 og 15. Gbnr 141/39 og gbnr 144/13 og 15 har same eigar. Denne egedomen ligg i umiddelbar nærleik til gbnr 141/39. Gbnr 144/13 og 15 er bebygd med ein garasje som har plass til 3 biloppstillingsplasser, kor tiltakshavar nyttar to av desse. Parkering og avkøyrslø mot den kommunale vegen for gbnr 141/39 er tilgjengeleg på gbnr 144/13 og 15.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering 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.

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).

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav i byggteknisk forskrift, TEK 17, jf pbl § 31-2, for tiltak på eksisterande bustad. Vi forstår det slik at søknad om fråvik frå TEK17 gjeld

både ombygging av deler av eksisterande kjellar frå tilleggsareal til hovedareal samt ombygging av hovud-/1. etasje.

Avfallsplan

Tiltaket har samla sett krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess, der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelser om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og for den enkelte tomt.

I vår sak er eigedomen avsett til bustadføremål og nytta til dette føremålet. Omsøkte utbygging vil skje på eksisterande bustadeigedom og vil vere i tråd med dagens bruk av eigedomen.

Påbygget gjer det mogleg å utvide bruksarealet til einebustaden utan å gjennomføre terrenginngrep eller ta av naudsynt uteoppfallsareal. Tiltaka er vurdert innafør krava i kommunedelplan Alver (tidlegare kommuneplanen sin arealdel i Lindås) pkt. 2.2 pkt. 3.1.1 og vil difor ikkje utløyse krav om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for området og for den enkelte tomt.

Kommunen vurderer at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta ikkje vil verta sett vesentleg til side med tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at utbygginga er i samsvar med arealføremålet i vedteken plan og held seg innfor krava i kommunedelplan Alver (tidlegare kommuneplanen sin arealdel i Lindås) pkt. 2.2 pkt. 3.1.1. Dessutan vert bustadeigedomen nytta til bustadføremål og skal fortsatt nyttast til dette. Vidare er det lagt vekt på at søknaden gjeld tiltak på eksisterande einebustad. Bustaden skal ikkje endre dei faktiske forhold og framleis vere ein bueining. Det vert inga auka bruk av eigedomen med tiltaket. På denne måten vil ikkje tiltaket gje presedens for vidare utbygging i området som kan kome i konflikt med rekkefølgekrev i reguleringsplan for Fv.404. Fordelen for tiltakshavar er at tiltaket vil gje ein meir hensiktsmessig og oppgradert bustad enn dagens eldre bustad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Eksisterande einebustad er ført opp på 1970 talet og bærer preg av datidens arkitektur. I følgje kommunedelplan sin arealdel for Alver (tidlegare kommuneplanen sin arealdel for Lindås kommune) KDP pkt. 2.7.2 så skal det takast omsyn til bl.a. eksisterande hovudform og proporsjonar. Tiltaka skal ha ivareta omkringliggende landskap og omgjevande sin karakter og form samt tilføre staden gode kvalitetar.

Det er opplyst at påbygg på ein eksisterande eldre einebustad gir eit meir heilskapleg uttrykk for bygget enn eit tilbygg. Administrasjonen har lagt til grunn ansvarleg søkjar si vurdering av dei visuelle kvalitetane til grunn.

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 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 nabovarlast 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 § 23 nr 4 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.: 20/418

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 Plan og byggesak

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
--	------------	------	----------

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Kjersti Aase Johansen	Kvamsvågen 26	5911	ALVERSUND