



Esben André Helland
Hella 82
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/2567 - 20/9441

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
20.02.2020

Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 433/144 Hella indre

Administrativt vedtak. Saknr: 204/20

Tiltakshavar: Esben André Helland

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 i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.11.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tilbygget skal utførast i samsvar med oppdatert fasadeteikning datert 16.01.2020.
3. Det vert gitt unntak frå kravet om ansvarsrett, jf. pbl § 23-1.

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

1. Oppdatert planteikning som viser plassering av vindauge i samsvar med fasadeteikning sør/vest datert 16.01.2020.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bustad på gbnr 433/144. Tilbygget omfattar garasje som er samanbygd med bustaden med eit takoverbygg. Tilbygget har eit bygd areal opplyst til å vera 66 m² og eit bruksareal opplyst til å vera 62 m².

Utnytningsgrad er opplyst til 22,7 % BYA.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 16.09.2019 og supplerande dokumentasjon journalført 17.01.2020.

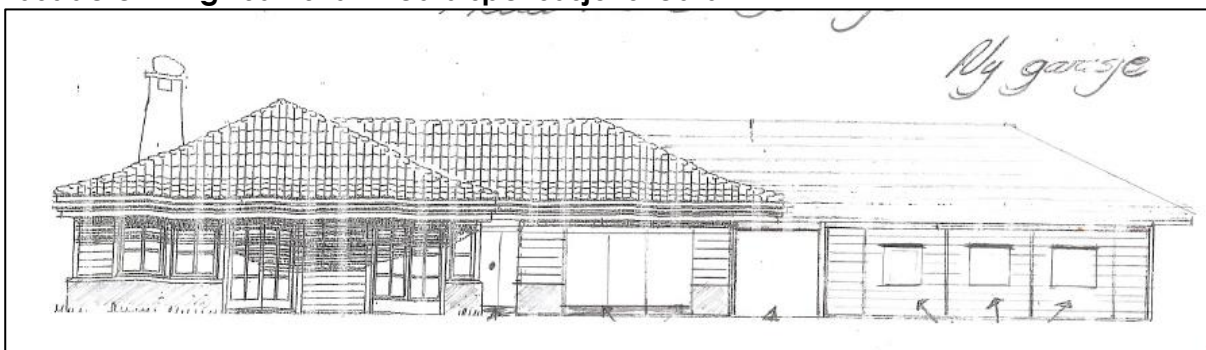
Situasjonsplan



Reguleringsplankart



Fasadeteikning i samsvar med dispensasjonsvedtak



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hellaneset bustadfelt er definert som bustadføremål.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense mot veg. Avstand til vegkant er oppgitt til 4,0 meter. Det er gitt dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg i administrativt vedtak datert 17.09.2019.

Byggjegrensa mot sjø går fram av kommunedelplanen for Radøy, som supplerer reguleringsplanen då denne ikkje har fastsett slik byggegrense, jf. føresegn 4.12.2 i kommunedelplanen.

Tiltaket er plassert i strid med byggjegrensa. Det er gitt dispensasjon frå byggjegrensa mot sjø i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 11.12.2019, jf. saknr. 067/2019. Det vart i vedtaket sett vilkår om at garasjen skal oppførast som ein tradisjonell garasje utan store vindaugsflater og at ny oppdatert fasadeteikning i tråd med vedtaket skal liggja føre før søknad om løyve til tiltak vert behandla.

Utnyttingsgrada går fram av kommunedelplanen for Radøy, som supplerer reguleringsplanen då denne ikkje har fastsatt grad av utnytting, jf. føresegn 4.12.3 i kommuneplanen. Utnyttingsgrada er 25 % BYA.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.11.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,0 meter.

Tilbygget skal plasserast i nivå med eksisterande bustad.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg. Det vert lagt til grunn at tiltaket ikkje medfører endring i forhold til godkjend tilkomst og avkøyringsløp. Garasjen vil gje oppstillingsplass for 2 bilar.

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

VURDERING

Vilkår i vedtaket om oppdatert fasadeteikning med redusert vindaugsflate vert vurdert oppfylt ved ny teikning av fasade sør/vest datert 16.01.2020. Før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket må det sendast inn oppdatert planteikning som viser plassering av vindauge i samsvar med oppdatert fasadeteikning.

Plassering

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.

Ansvar

Tiltaket fell inn under tiltak som krev bruk av ansvarlege føretak, då både tiltaket sitt bygde areal og bruksareal er over 50 m², jf. pbl §§ 20-3 og 20-4.

Kommunen vurderer at det ut frå tiltaket sitt omfang kan gje unntak frå kravet om ansvarsrett, jf. pbl § 23-1.

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.
- 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 byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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.: 20/2567

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan gbnr 433-144
Teikningar gbnr 433-144
Oppdaterte fasade teininger Garasje

Kopi til:

Esben André Helland	Hella 82	5936	MANGER
---------------------	----------	------	--------

Mottakarar:

Esben André Helland	Hella 82	5936	MANGER
---------------------	----------	------	--------