



Hagewick Bygg AS
Holtermandsvegen 21B
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13 - 20/16088

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

Dato:
24.03.2020

Løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje -
gbnr 137/253 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 346/20

Tiltakshavar: Alexander Sværi Aasen
Ansvarleg søkjar: Hagewick 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 i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggende dobbel garasje på følgjande vilkår:

1. Ingen søknadspliktige endringar innafør eksisterande bygg.
2. Mogleg å snu på eigen grunn.
3. Høgdebegrensinga i plan- og bygningslova vert overheldt.
4. Løyvet gis til ein buening.
5. Kun godkjent tilkomst skal nyttast. Plassen på nordsida av bustaden vert delt frå vegen slik at den ikkje kan stå fram som ei avkøyring.
6. Plan for flytting av kommunale hovudleidningar skal godkjennast av teknisk drift i Alver kommune før sjølve arbeidet med flytting av kommunale VA-leidningar finn sted.
7. Kommunale hovudleidningar plasserast ikkje nærare enn 4 meter til nabogrense. Ved nærare plassering, må det innhentast naboerklæring eller søkjast dispensasjon.
8. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 16.12.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

- 1. Godkjent plan for flytting av kommunale hovudleidningar frå teknisk drift i Alver kommune.**
- 2. Ved nærare plassering av kommunale hovudleidningar enn 4 meter til nabogrense, må det ligge føre naboerklæring eller vere gitt dispensasjon.**
- 3. Avfallsplan med krav til skildring av miljøsnering for tiltaket.**
- 4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 209 m² og bygd areal (BYA) ca.126 m². Bustad med tilbygg utgjer 326m²BRA og garasje utgjer 56m² BRA. Bustad med tilbygg utgjer 152m² BYA og garasje utgjer 65m² BYA.

Utnyttingsgrad er opplyst til 19% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett samt opparbeiding av interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad mottatt 16.12.2019 og sist supplert 03.01.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.01.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som om i reguleringsplanen for «Ikenberget. Del av gnr.137» er avsett til bustad med tomt nr. 27. Tilbygget til eksisterande bustad og dobbel garasje fell innafor bustadføremålet.

Kommunedelplan (KDP) for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 i tidlegare Lindås kommune vart vedteken av Plan- og miljøutvalet og endeleg vedteken av kommunestyret den 15.10.19. Reguleringsplanen «Ikenberget. Del av gnr.137» er vidareført som føresegnsområde, jf. KDP pkt. 4.5, pkt. 1.1 og pbl. §11-6 . Den eldre reguleringsplanen vert supplert av KDP, der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet. KDP sine føresegn og plankart er difor juridisk bindande for framtidig arealbruk i dei tilfelle der gjeldande reguleringsplan ikkje har eigne føresegner om temaet.

Reguleringsplanen har for tomt 27 har ikkje opplyst grad av utnytting. Grad av utnytting finn vi i KDP pkt. 3.1.1. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30% BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m².

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA og 400m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaka krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaka er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå begge eigarane av gbnr 137/602 – Ikenberget 43 - som er likelydande, datert 15.12.2019:

«Det er per i dag to bueiningar i bygget. Tiltaket slik det er skissert i nabovarselet opnar for å etablere fleire bueiningar i bygget. Nybygg dekker dei rom ein krev av ei sjølvstendig bueining, som gjer at bustaden vil ligge til rette for tre bueiningar. Viser her til pkt. 2.3 i Føresegner og retningslinjer til arealplan av kommunedelplanen 2011-2023.

Det er viktig at ein sikrar tilstrekkeleg parkering til samtlege bueiningar på eigedommen.

Tidlegare uttrykt uro knytt til byggets monumentale arkitektur står framleis ved lag. Trass i at tilbygg og garasje no er justert ned i mål og areal vil dette være eit stort bygg som ikkje i særleg grad innordnar seg etter gjeldande bygg, eller etablert byggestil og estetikk i nærmiljøet.

Som nabo meiner eg bygget ville få eit langt betre uttrykk om tilbygget ikkje vart høgare enn eksisterande møne. Vidare meiner eg og at tilbygget bør ha same takvinkel som eksisterande tak. Dette vil gje estetiske fordelar og medføre eit mindre ruvande bygg.»

Det ligg føre slik merknader frå gbnr 137/451 – Ikenberget 45 - datert 15.12.2019:

«Når det gjelder den totale byggestilen og størrelse så avviker dette vesentlig fra allerede etablerte boliger i området og estetikk.

Mitt inntrykk er at når man ser eksisterende bygg og tilbygg kan det se ut som om det er et samlet bygg med 3 boenheter og det er jo ikke i forhold til foreliggende planer for dette området.

Garasje bygg på 65 kvadrat med høyde på 4m80 cm avviker veldig i forhold til vanlige garasjer i området. Dette kan virke meget overdrevet bygg som skal huse 2 personbiler.

Da det for meg kan se ut som det totale bygget kan se ut som det inneholder 3 boenheter i følge tegninger så må det derfor være oppstillingsplasser for flere biler.

Jeg kan ikke se hvor det er inntegnet inn /utkjørsel .»

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 15.12.2019.
Ansvarleg søkjar opplyser at:

«Vi har mottatt nabomerknader fra 3 naboer. To av disse er samme husstand, Thomas Remme og Jeanet Lindås i Ikenberget 43, og disse har sendt identiske merknader. Beboer i Ikenberget 45, Bjørn Arne Mo, har mye av de samme punkter da disse tidligere har hatt endel felles/samlet kommunikasjon med oss. Derfor velger jeg   gi et samlet svar/redegjørelse til nevnte naboer, da ingen andre naboer har sendt merknader på det omsøkte tiltaket. 4 naboer har derimot godkjent tiltaket f r utløp av frist, disse ligger vedlagt med nabovarsel.

1. Flere boenheter. -Naboer viser til at det nå er 2 boenheter i boligen, noe som ikke stemmer. Dette har vi ikke hørt noe fra dem om før, og det er ikke tilfelle. Kjeller har lav takhøyde, og er ikke brukende til annet enn lagring. Loft har også lav takhøyde, og ikke egen inngang. Ingen av disse har toalett eller k kken. Så fra naboer i Ikenberget 43 er dette direkte misledende informasjon. -De viser også til at tilbygg inneholder soverom, k kken og bad. Dette mener de åpner for en ny boenhet der. Selv om det i teorien kunne åpnet for det, stemmer ikke dette. K kkenet blir også boligens eneste k kken, da eksisterende k kken kobles ut og «flyttes» til tilbygg for bedre romløsning. Det er også helt åpent fra gammel til ny del i hovedetasje, noe som helt umuliggjør en ny boenhet der.

2. Byggestil -Naboer viser til at tiltak kan avvike litt i stil fra nabolaget. Dette er ikke helt korrekt, da mange boliger i nabolaget har mer avvikende stil enn det som søkes om her. Takhøyden tilbygg/hoveddel er under 1 meter forskjellig, mens flere boliger i nabolaget har vesentlig større «avvik» i sine boliger enn dette. Foto vedlagt. - Takvinkel er ulik fra hovedbygg, dette mener naboer at er uvanlig. Tilbygg har som regel ikke samme vinkel som hovedbygget, da dette ofte ikke er gjennomførbart med tanke på utnyttelse. Men vi har lagt takvinkel garasje og tilbygg til samme vinkel, da disse har gavlsider samme vei. Det er disse gavler som peker opp mot nevnte naboer.

3. Avkjørsel er ikke endret med søknad.»

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan mottatt 16.12.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til   vere 4,5 meter.

Tiltaka er plassert innanfor byggegrense i plan.

M neh gde på eksisterende bustad er opplyst   vere 7,65m og tilbygg 9,05m.

Golv i garasje er opplyst   vere i same høgde som bustadens underetasje.

Eksisterende bustad har takvinkel på 36 , tilbygg og garasje har 23 .

Avstand til offentlig veg er opplyst   vere 6,5 og 9 meter.

Reguleringsplanen har for tomt 27 har ikkje opplyst krav til tilstrekkeleg uteoppshaldsareal av god kvalitet. Minste MUA er 200m², jf. KDP 2.64. Det er opplyst på situasjonsplanen at MUA er 455m².

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

I sak 20/1058 – gbnr 137/253 er det gjeve løyve til å flytte kommunale hovudleidningar mot grense øst i henhold til gjeldande VA-norm i vedtak, datert 16.12.2019. Løyvet frå teknisk drift er gjeve på vilkår av at plan for flytting av leidningar skal godkjennast før sjølve arbeidet vert igangsatt. Dette gjeld også etter at løyve til igangsetting er gjeve til byggesøknaden.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent i sak 1967/79 - gbnr 137/262 (253). Situasjonsskartet var godtatt av Lindås bygningsråd den 03.03.1967 og viser tilkomst på nedsida av eigedomen.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløse.

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

Visuelle kvalitetar

Tiltaka 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 tiltaka 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

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

Avfallsplan

Tiltaka har samla sett krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsønering for tiltaket.

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

VURDERING:

Plassering

Tiltaka vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Ei bueining

Løyvet vert gitt til ei bueining og vert gjeve på vilkår av at det ikkje skal gjerast søknadspliktige endringar innafør eksisterande bygg.

Høgdebegrensing

Løyvet føreset ei mønehøgde på 9m i høve ferdig planert terrengs gjennomsnitt nivå rundt bygninga, jf. pbl. §29-4, SAK §6-3 og TEK §6-2 c. Løyvet vert gjeve på vilkår av at høgdebegrensinga i plan- og bygningslova vert overhalde.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Ortofoto 2015 og 2018 viser i tillegg etablert tilkomst mot nord. Det er opplyst at tilkomst på nordsida har vore ein konsekvens av ny drenering til eksisterande bustad. Heile flaten vart gravd opp og gruset. Plassen skal nyttast som uteplass. Kun godkjent tilkomst skal nyttast. Løyvet vert gjeve på vilkår av at kun godkjent tilkomst skal nyttast, og at plassen på nordsida av bustaden vert delt frå vegen slik at den ikkje kan stå fram som ei avkøyring.

Administrasjonen legg til grunn at garasje i eksisterande bustad vanskelig kan nyttast med etablering av dobbel garasje slik den er synt på situasjonsplanen. Parkeringskrav i reguleringsplan og ny KPA er oppfylt med oppføring av dobbelgarasje og 1 biloppstillingsplass under terrasse. Løyve vert gjeve på vilkår av at det er mogleg å snu på eigen grunn.

Flytting av kommunale hovudleidningar

Løyvet vert gjeve på vilkår av at plan for flytting av kommunale hovud leidningar skal godkjennast av teknisk drift i Alver kommune før sjølve arbeidet med flytting av kommunale VA- leidningar finn sted.

Løyvet vert gjeve på vilkår av at kommunale hovudleidningar ikkje vert plassert nærare enn 4 meter til nabogrense. Ved nærare plassering, må det innhentast naboerklæring eller søkjast dispensasjon.

Nabomerknader

Nabomerknadene er i det vesentlege samanfallande og vert behandla under eitt.

Det ligg føre nabomerknader om tal bueiningar og krav til parkeringsplassar, dei visuelle kvalitetane til eksisterande bustad saman med tilbygget og garasje i høve storleik, bygghøgde og takvinkel samt ein estetikkvurdering i høve etablert byggjestil i nærmiljøet.

Utsnitt Noreg i bilder – gbnr 137/253, 137/451 og 137/602



Ansvarleg søkjar opplyser at etablert bustad er ei bueining og skal fortsatt vere ei bueining. Til dømes vil det vere kun eit kjøkken tilgjengeleg i bustaden.

Administrasjonen legg s kjars forklaring til grunn. Parkeringskrav til bustad med ei bueining er vist oppfylt med dobbel garasje og ytterligare ein parkeringsplass på eigen grunn.

Estetikkvurderinga tar utgangspunkt i plan- og bygningslova (pbl.)  29-2.

Det følgjer av forarbeida til bestemmelsen at ein del av kravet til gode visuelle kvaliteter er forholdet til tiltakets storleik og synbarheit. Vanleg tolking av estetikkbestemmelsen er at tilbygg er underordna hovudbygget i volum og utforming. Hovudbygningens volum bør være lesbar etter oppføringa av tilbygget.

Tilbygget er her større i volum enn eksisterande bustad. Samtidig skal bygningen gjennom sin form gi uttrykk for sin funksjon og det skal vere eit samspel mellom dei visuelle kvalitetande volum, høgde ,fasadeuttrykk med vidare. Kravet til god kvalitet skal tolkast relativt i forhold til tiltakets storleik og synbarheit.

I vår sak gir eksisterande bustad og tilbygg uttrykk for sin funksjon som er bustad i eit tettbygd bustadstrøk. M neh gde på eksisterande bustad er opplyst   vere 7,65m og tilbygg 9,05m. Administrasjonen legg til grunn at dette er ein mindre forskjell på 1,4m som ikkje vil opplevast som ruvande i forhold til eksisterande bustad. M neh gde på garasje er 7,2m og er litt lavare enn eksisterande bustad. Høgda på garasjen er ikkje uvanleg for garasjar, også i eit tettbygd strøk.

Eksisterande bustad og tilbygg er på fasadeteikningane vist med like vindauge og likt fasadeuttrykk. Garasjen er vist med tilsvarende vindauge og likt fasadeuttrykk. Eksisterande bustad, tilbygg og garasje harmoniserer i sitt fasadeuttrykk.

Eksisterande bustad har takvinkel på 36°, tilbygg og garasje har 23°. Tilbygg og garasje med same takvinkel på 23° harmoniserer i sitt uttrykk. Golv i garasje er opplyst å vere i same høgde som bustadens underetasje.

Tilbygg og garasje er innafor kravet til visuelle kvalitetar. Administrasjonen har lagt til grunn at omsøkte tiltak vil ha gode visuelle kvalitetar, jf. pbl. § 29-2.

Gbnr 137/253 ligg på kotehøgde 35. Gbnr 137/451 ligg på kotehøgde 38, der bustaden ligg heilt i bakant på ein flat tomt. Det er stor avstand mellom bustadane. Eksisterande bustad er plassert ca. 34m frå bustad på gbnr 137/451 og ca. 29m frå bustad på gbnr 137/602. Med tiltaka vert det ein ny situasjon, der naboar mister noko utsikt og sol med tiltaka.

Administrasjonen legg til grunn at naboar ikkje mister meir utsikt og sol enn det som er pårekeleg med tiltak i samsvar med plan i eit tettbygd strøk.

Eigedomen har kun ein godkjent tilkomst. Det er opplyst av ansvarleg søkjar at det er kun den lovleg etablerte tilkomsten som skal nyttast.

På denne bakgrunn vert ikkje nabomerknadene tatt til følgje.

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 byggtknisk 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 § 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 filgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/13

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.

Vedlegg:

Vedl D1 - Situasjonsskart med byggjegrensar - gbnr 137_253 .jpg
Vedl E1 - Tilbygg Fasader
Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt
Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader

Kopi til:

Bjørn Arne Mo	Ikenberget 45	5911	ALVERSUND
Hagewick Bygg AS	Holtermandsve gen 21B	5918	FREKHAUG
Jeanet Lindås	Ikenberget 43	5911	ALVERSUND
Thomas Remme	Ikenberget 43	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Alexander Sværi Aasen	Alvermarka 6	5911	ALVERSUND
Hagewick Bygg AS	Holtermandsve gen 21B	5918	FREKHAUG
Isabel Linde Jensen	Alvermarka 6	5911	ALVERSUND