



ALVER
KOMMUNE

Miljø og tilsyn

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/749 - 20/37713

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.no

Dato:
19.06.2020

Endringsvedtak - bustad med utleige, garasje og utomhusanlegg - gbnr 137/168 Alver

Administrativt vedtak:	Saknr: 639/20
Tiltakshavar:	Henning Knutsen
Ansvarleg søkjar:	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Søknadstype:	Søknad om endring av tiltak

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, jf. § 20-3 vert søknad om endring av rammeløyve for oppføring av bustad med utleieeining godkjent.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til oppføring av einebustad med utleieeining , jf. vedtak datert 28.05.2018. Endringa gjeld;

- Endring av husets takform og fasader til et meir modernistisk uttrykk med horisontal gesims.
- Utvidelse av kjøkken i 2. etasje (auka bruksareal).
- Endring av garasje. Endring av nivå på kotehøgde og endra plassering. Auka garasjeareal slik at det blir plass til 2 biler.

Det vert elles vist til søknad mottatt 02.12.19 og supplering 06.05.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den vart motteken. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon ved brev av 09.01.20:

1. I ny kommuneplan er BYA 30%. Vi ber om at vedlegg «opplysningar om tiltakets ytre rammen» korrigerast og tilpassast til gjeldande plan.
2. Søknaden tilfredsstiller ikkje gjeldande krav til MUA slik tiltaket er skildra i følgeskriv. Krav til MUA i ny plan er 250 m² for bustad med utleigedel (200+50), jf. KDP pkt. 2.6.4. Ein del av dette kan muligens kompensera som følge av neste punkt.
3. I ny kommuneplan er Alversund definert som nær- og regionsenter. Krav til parkering vil difor være minst 3 parkeringsplassar / maks 4 parkeringsplassar. Merk at parkeringsplass reknast med i BRA og BYA med 18 m² per plass. Dersom de endrar på tal på parkeringsplassar må det sendast inn ny situasjonsplan som viser parkeringsplassar på eigedommen.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 06.05.20.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.05.20 og frist for sakshandsaming er 12 veker.

Planstatus

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

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

Dispensasjon

Endringa krev ikkje ny dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla med unntak av økning i garasjeareal som er revidert i supplering av endringssøknad motteke 06.05.20. Det er søkt om fritak for ny nabovarsling for denne endringa. Søker opplyser om at nabo med gbnr 137/703 er informert om endringa.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan 06.05.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Endringa påverkar ikkje dei samtykka som allereie er gitt til bygging nærare enn 4 meter frå eigedomsgrense.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Utnyttingsgrad er opplyst til 25,1 % BYA og BRA er opplyst å vere 252,7 m².

Kotehøgde for topp golv i sokkeletasje er uendra. Kotehøgde for dekke i garasje vert +15,4.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

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

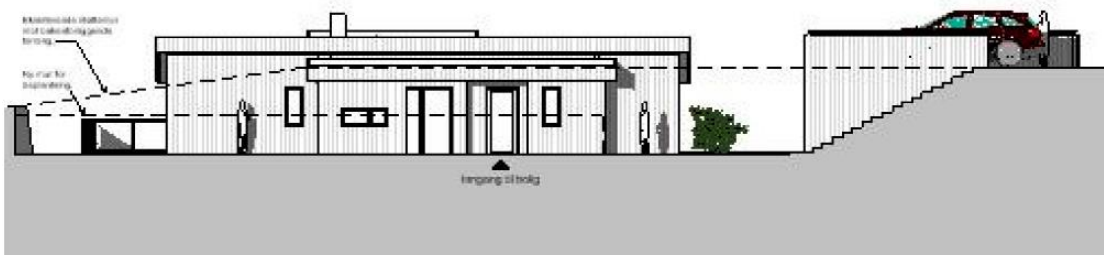
Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

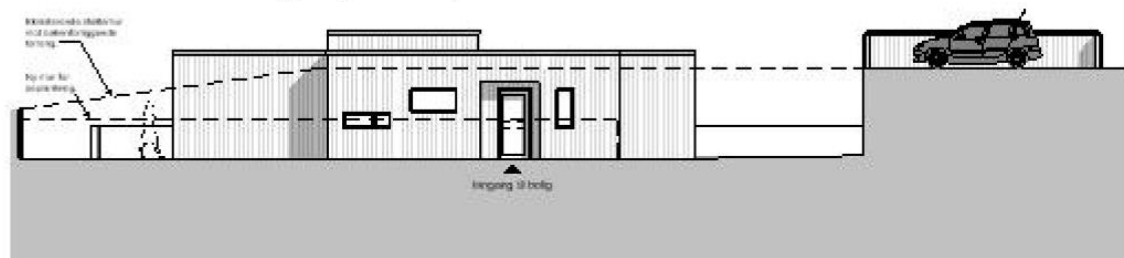
Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at:

I hovedsak gjelder søknaden endring fra skrå gesims/pulttak til horisontal gesims/ «flatt tak». Taket er planlagt å holde en jevn høyde på store deler av flaten – bortsett fra området over oppholdsrom/stue, da det ønskes større innvendig himlingshøyde her enn i rommene ellers. Den høyeste, og begrensede delen av takflaten, er innenfor maks. kotehøyde som er angitt på tidligere godkjente tegninger. Sånn sett er det kun takets form som endres – ikke høydene som er knyttet til godkjent tiltak.

Endret takform gjør at huset som helhet endrer karakter, og huset får et mer modernistisk uttrykk. Dette er fulgt opp med enkelte justeringer av vindusfelt og kledningstype, samt utvidet kjøkken og balkongareal mot sjøen. Endring av balkongen fører til at det sør-østre hjørnet kommer 0,15m nærmere tomtegrensen enn tidligere, slik at avstand mellom det nærmeste hjørnet på balkongen og nabogrense blir 3,85m - i stedet for 4,00m. Generelt er avstand til eiendomsgrenser mindre enn 4,00m løst ved naboerklæring (vedlagt). Avstand fra selve hushjørnet til nabogrense er 4,00m som før. I samme området er fyllingsfot for planert terreng i forbindelse med denne balkongen, tenkt flyttet lenger frem, slik at man kan gå fra balkongen og ut på plassen (terreng) som omkranser 3 av husets sider. For å få dette til å henge sammen med fasadekomposisjonen, er støttemuren, som tidligere var vist med overflate av stein/betong, nå tenkt kledd med tre-panel. Det er laget en sammenstilling av «gamle» og nye fasader, slik at man lettere kan se hvilke endringer som er gjort på prosjektet.



Gml. fasade mot nord (godkjent tiltak)



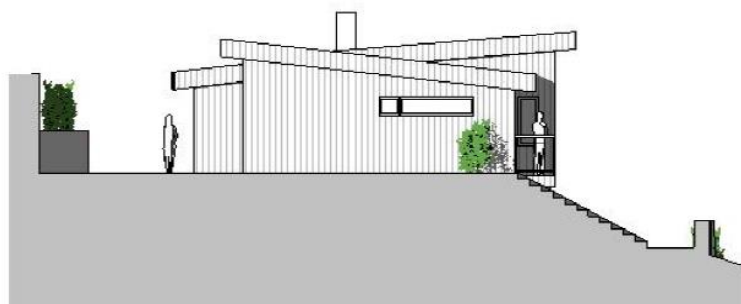
Ny fasade mot nord



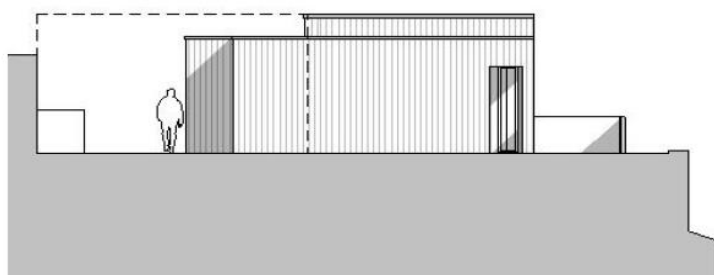
Gml. fasade mot sør (godkjent tiltak)



Ny fasade mot sør



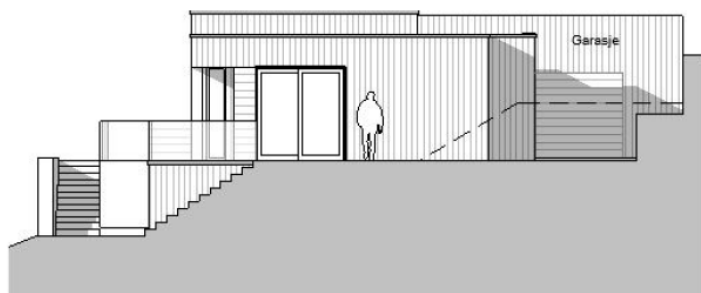
Gml. fasade mot vest (godkjent tiltak)



Ny fasade mot vest



Gml. fasade mot øst (godkjent tiltak)



Ny fasade mot øst

Også det nord-vestre hjørnet på huset har kommet litt nærmere nabogrensen enn tidligere (0,07m). Dette skyldes ønske om en markert ramme rundt balkongen på denne siden av stuen.

Når det gjelder garasjen, så ser vi en klar fordel med å forholde oss til eksisterende murverk, og dermed begrense størrelsen på garasjen i forhold til godkjent tiltak. For å kunne nyttiggjøre murene som er på stedet i dag, ønsker vi å trekke garasjen inn mot etablert forstøtningsmur langs grensen til eiendom med gnr.137/bnr.173. Med dette unngår man ny mur som uansett blir liggende parallelt med den eksisterende støttemuren. Dette mener vi er en bedre løsning, og garasjearealet reduseres også noe som følge av denne endringen.

Ved søknad om endring av tiltaket, holdes høyeste del av taket innenfor rammene i allerede gitt tillatelse. I forhold til endring av husets fasader/uttrykk, så opererer kommunedelplanen med begreper som «bør» og «helst» i forhold til hovedprinsipp for bygningsutforming. Under avsnitt om estetikk (§ 2.2.5), står det bl.a. følgende; «...Bruk helst saltak (35°-45°) som er røsta langs terrenget». Eiendommen ligger i et veletablert boligområde med bebyggelse fra 1950-tallet (antatt) og frem til i dag. De eldste husene har saltaksform, mens flere av de nyere bygningene f.eks. er løst med valmet tak. Dette viser at strøkskarakteren i området er sammensatt, og at ordlyden i kommunedelplanen etter vår oppfatning er «retningsgivende» og ikke ment som et absolutt krav. Søker ønsker altså å endre takform fra pulttak til flatt tak/horisontal gesims.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift.

VURDERING

Plassering

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Kommunen vurderer endringa med økt garasjeareal ved supplert endringssøknad 06.05.20 som så liten at den ikkje utløyser krav om ny nabovarsling. Naboar får kopi av godkjent vedtak slik at dei eventuelt kan klage på vedtaket.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarslast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

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, jf. fvl § 29 (1). 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, ver venleg og referer til saknr.

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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet 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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

kart - profiler
kart - profiler 2

Kopi til:

Alf Thorolf Ones Aase	Alverneset 32	5916	ISDALSTØ
Liv Ones Aase	Alverneset 32	5916	ISDALSTØ
Magnar Martin Skjelvik	Alverneset 26	5916	ISDALSTØ
Per Thorgersen	Alverneset 10	5916	ISDALSTØ
Perly Berit Ones	Alverneset 2	5916	ISDALSTØ
Reigstad Bygg og Eigedom AS	Osterfjordvege n 124	5914	ISDALSTØ
Terje Dale	Røfjellsvegen 37	5919	FREKHAUG
Trond Moberg	Alverneset 24	5916	ISDALSTØ
Truls Erik Thorgersen	Alverneset 14	5916	ISDALSTØ

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Henning Knutsen	Stølen 37	5911	ALVERSUND

