



Frekhaug Bolig AS
Knut Henanger
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/17345 - 20/67199

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

Dato:
23.10.2020

Løyve til oppføring av terrasse til bustad - gbnr 322/42 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 1135/20
Tiltakshavar: Trond-Mogens Brakstad
Ansvarleg søkjar: Frekhaug Bolig 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 for oppføring av tilbygg til bustad i form av terrasse med trapp på gbnr 322/42 Mjåtveit på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.10.20 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 motteke 21.10.20.
4. Før tiltaket skal takast i bruk må det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bustad i form av terrasse med trapp med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 17,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 39,4 % BYA. Eigedomen er matrikkelført med eit areal på 922,6 m², og Silje Hagen Hylleseth og Trond-Mogens Brakstad står registrert som eigarar. Av arealet er 805 m² regulert til frittliggjande småhus og 118 m² til vegetasjonsskjerm.

Garasje vart godkjent i sak 20/13625 i vedtak av 05.10.20.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert tomteutnytting som vart handsama i sak 18/2562 den 14.12.18.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.10.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.10.20 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Historikk i saka

Det vart tidlegare i sak 18/2562 den 14.12.18 gjeve dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad frå 35% BRA til 39,37% BRA for etablering av utleigedel, og to tilbygg til bustaden i form av garasje og terrasse på gbnr 322/42.

Dispensasjonen i 2018 vart gjeve for dei tidlegare omsøkte tiltaka, inkludert framtidig garasje og terrasse som er omsøkt etter pbl kapittel 20 i denne omgang, i søknaden, mottatt 27.07.20. Dei omsøkte tiltaka skulle ha eit BRA som utgjer 39,37% av tomten sin storleik ettersom parkbeltet ikkje inngår i grunnlaget for berekning av grad av utnytting. Dette er 4,37% over tillat BRA i reguleringsplanen.

Tiltakshavar har søkt den 27.07.20 om løyve utan ansvarsrett for oppføring av to tilbygg til eksisterande einebustad på gbnr. 322/42. Det eine tilbygget inneber at det vert etablert ei ny terrasse på bygningen. Det andre tilbygget inneber at det vert etablert ei ny garasje til bustad. Søknad om dispensasjon frå maksimal utnyttingsgrad, 35% bruksareal (BRA) til 41,61% vart avslått i vedtak av 05.10.20. Garasjen med bruksareal på ca. 48 m² vart godkjent som tiltak utan ansvarsrett den 05.10.20.

Ansvarleg søkjar viser til godkjent i dispensasjon 14.12.18 for oppføring av terrasse på 17,6 m².

Administrasjonen er samd med søkjar i at det er godkjent utnyttingsgrad på 39,37% BRA på eigedommen og vil gi løyve for terrasse med bruksareal på 17,6 m² som omsøkt.

Planstatus

Den omsøkte eigedomen er omfatta av *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka*, planid: 125620060002, og er regulert til byggeområde for bustad, B22-fs, og vegetasjonskjerm, P2.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35% BRA.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Det vart sendt nabovarsel ved søknaden motteke 27.07.20. Nå er terrasse redusert i storleik til ca.17,6 m². Administrasjon kan ikkje sjå at det er naudsynt med ny nabovarsel i dette tilfellet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.10.20.



På situasjonsplanen er minsteavstand frå omsøkte terrasse til nabogrense vist til å vere 8,45 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

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 tiltaket.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erkl ert 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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

VURDERING:

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 å 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 byggteknisk 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 kommune 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.: 20/17345

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 bygggearbeidet 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:

Vedlegg:

Søknad om løyve til oppføring av terrasse - gbnr 322/42 Mjåtveit

Kopi til:

Silje Hagen Hylleseth	Floghaugane 50	5918	FREKHAUG
Trond-Mogens Brakstad	Floghaugane 50	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
-------------------	----------------------	------	----------