



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/14956 - 20/74205

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

Dato:
23.11.2020

Rammeløyve til oppføring av bustad på vilkår - gbnr 126/87 Hope

Administrativt vedtak: Saknr: 1254/20
Tiltakshavar: Jarle Arvid Hope
Ansvarleg sækjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Det vert ført opp einebustad i tråd med gjeldande tekniske krav.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.03.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med godkjenning datert 06.8.2020 i sak 20/13027.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve til minireinseanlegg gjeve i vedtak datert 20.08.2020 i sak 20/13029.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 06.07.208 i arkivsak 18/2015.

Med heimel i pbl § 21-4 vert søknad om dispensasjon avvist.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Oppdatert situasjonsplan og teikningar som viser at det skal førast opp ein einebustad.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg

2. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med utleigeeining på gbnr 126/87. Bygget har eit bygd areal oppgitt til 245 m² og ein samla bruksareal oppgitt til 204 m². Utnytingsgrada er oppgitt til 8,5 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, avløpsanlegg og opparbeiding av avkøyrslø, intern veg og parkeringsareal. Det er søkt om dispensasjon frå kommunedelplanen si føresegn om storleik på utleigehusvære.

Søknaden gjeld legalisering av allereie etablert tiltak. Det vart i vedtak datert 18.08.2000 gitt rammeløyve til oppføring av generasjonsbustad på eigedomen. Tiltaket vart etablert utan at nødvendig igangsetjingsløyve var gitt.

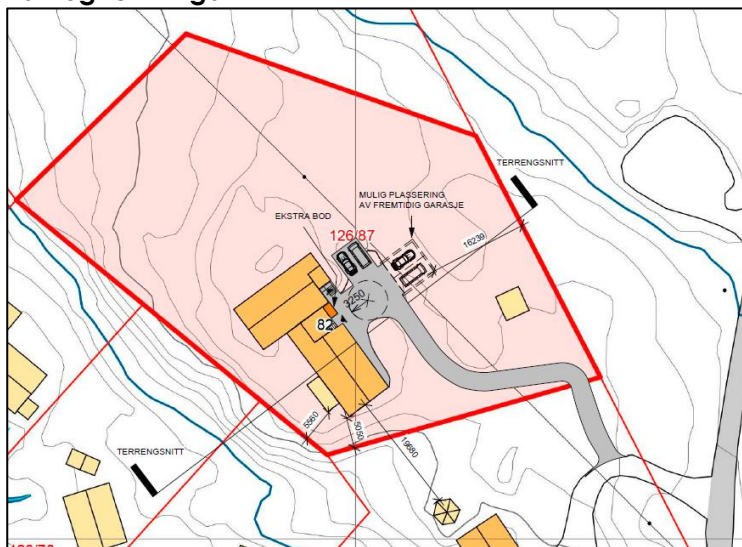
I søknad mottatt 19.01.2018 i arkivsak 18/200, vart det søkt om legalisering av bygget. Saka omfatta søknad om dispensasjon frå byggteknisk forskrift for krav om tilgjengeleg bueining og energikrav til bustad. Søknaden vart avslått i vedtak datert 09.10.2018.

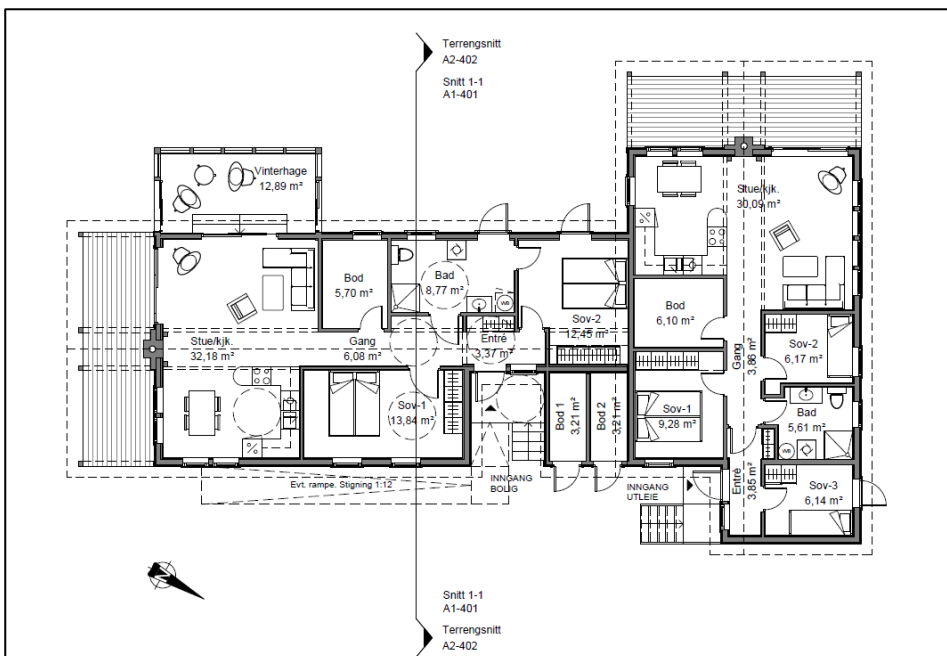
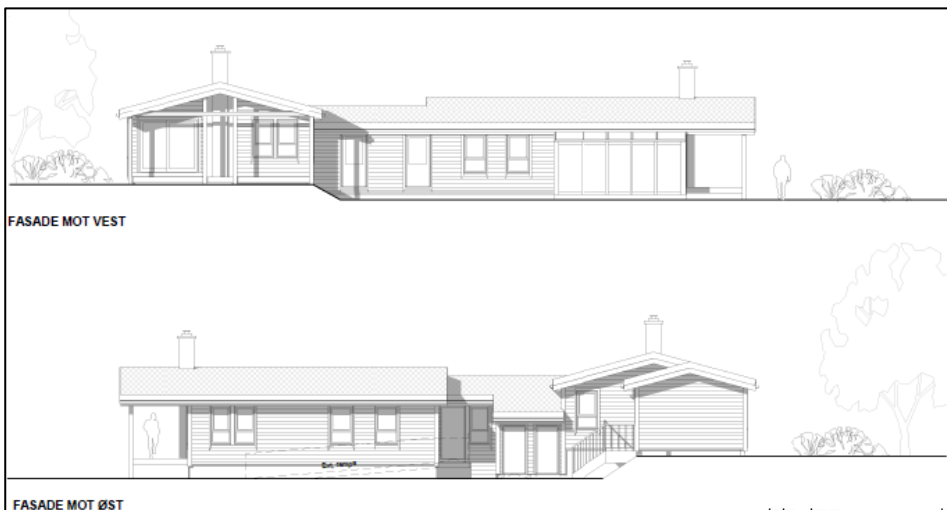
Søklar opplyser at oppført hus er basert på bygningsmodular frå 1975 som er montert på grunn-/ringmur og deretter utbedra/modernisert på byggeplass i perioden 2002 – 2003. For å få bygget i tråd med dagens regelverk må det gjerast utbetringstiltak.

Eksisterande hus er etablert med to separate bueiningar. Hovudeininga som er plassert lengst sør, har eit bruksareal (BRA) oppgitt til 102 m² og vil etter gjennomført tiltak oppfylle gjeldande tekniske krav. Utleigebustaden derimot, som har eit bruksareal (BRA) oppgitt til 79 m², vil ikkje oppfylle gjeldande krav.

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.09.2020.

Kart og teikningar





Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming 01.09.2020 og frist for saksbehandling er 12 veker frå denne dato, dvs 24.11.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel er definert som spreidd bustadbygging (SB2), der det i inneverande planperiode er opna for å føra opp 3 einebustadar.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå kravet om storleik på utleigehusvære slik det går fram av føresegn 6.8.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.03.2020.

Plassering av reinseanlegg går fram av eige situasjonsplan med same dato.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå bustad til nabogrense vist til å vera 5,05 meter.

OK golv hovudeining er vist på kote ca. + 37,5 moh og mønehøgda på kote ca. + 41,1.

OK golv utleigeining er vist på kote ca. + 38,1 moh og mønehøgda på kote ca. + 41,7 moh.

OK gardsplass er oppgitt til ca. kote +36,7 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløpsanlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vassverk 06.8.2020 i sak 20/13027.

Det er søkt om og gjeve utleppsløyve til minireinseanlegg i vedtak datert 20.08.2020 i sak 20/13029.

Det ligg føre tinglyst erklæring datert 20.06.2018 med rett til å føra fram og vedlikehalda vass- og avløpsleidningar over gbnr 126/7.

Det ligg føre tinglyst erklæring datert 20.06.2018 med rett til å føra fram og vedlikehalda vass- og avløpsleidningar over gbnr 126/13.

Det ligg føre tinglyst erklæring datert 13.06.2018 med rett til å føra fram og vedlikehalda spillvassleidning frå minireinseanlegg over gbnr 126/66.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Det er gitt avkøyringsløyve for 2 bueiningar i vedtak datert 06.07.2018 i sak 18/2015.

Tinglyst avtale om vegrett over gbnr 126/66 går fram av skøytet.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 4 bilar. Det er vurdert at det er mogleg å snu på eigen grunn.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser tilkomst, parkeringsareal/garasjeplassering og avkøyrsløp.

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 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 sækjar 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 byggt teknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Planstatus

Det går fram av føresegn 6.8 i kommunedelplanen at:

«Nye bustadar skal vere einebustadar med ei bueining. Utleigehusvære med maksimalt 65 m² bruksareal (BRA) kan tillatast i underetasjen. Heimel: § 11-11 nr 2.»

Det er kommunen si vurdering av det omsøkte tiltaket er ein tomannsbustad og ikkje ein einebustad med utleigeeining. Det er i vurderinga lagt vekt på at det vert søkt om to vertikaldelte og sølvstendige bueiningar som har eigne inngangar uavhengig av kvarandre og som har alle romfunksjonar som ein bustad har. Bygningsstatus er også lagt fram for kart- og oppmålingsavdelinga som vurderer at bygget må registrerast som ein tomannsbustad etter reglane i matrikkellova.

Med utgangspunkt i denne vurderinga er det ikkje relevant å vurdera søknaden om dispensasjon frå føresegna om storleik på sekundærhusvære. Bygget som det vert søkt om er ein tomannsbustad og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå bygningstype einebustad. Planen opnar for at det kan tillatast utleigehusvære i underetasje, noko som heller ikkje er relevant for dette tiltaket då bustaden er vertikaldelt.

Tekniske krav til byggverk

Nye bygg skal oppfylle kravet i gjeldande byggteknisk forskrift.

Hovudføremålet med byggteknisk forskrift er å bidra til byggverk av god kvalitet som er i samsvar med dei krav som er gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, herunder forskrifter og arealplanar med føresegner. Forskrifta set krav til tiltak innan område som visuell kvalitet, universell utforming, tryggleik mot naturpåkjenningar, uteareal, ytre miljø, konstruksjonstryggleik, tryggleik ved brann, planløyning, inneklimate og helse, og energi. Krava gjeld for tiltak omfatta av plan- og bygningslova § 20-1 uavhengig av om arbeida krev søknad om løyve til kommunen eller ikkje.

Kommunen si behandling av tiltaket det vert søkt om må ta utgangspunkt i at det skal førast opp eit nytt bygg på eigedomen som er i samsvar med lov og forskrift. Vi kan ikkje leggja vekt på at bygget er ført opp utan nødvendig løyve og at gjeldande krav i teknisk forskrift som følgje av det, ikkje er mogleg å oppfylle.

Det er i søknaden opplyst at utleigeeininga ikkje oppfyller krav til tilgjengeleg bueining. Det er ikkje søkt om dispensasjon for forholdet.

Bestemmelsen om tilgjengelege bueiningar skal bidra til gode og sikre byggverk som kan nyttast av flest mogleg. I tidlegare avslag på søknad om legalisering av bygget i 2018 vart det gitt avslag på søknad om dispensasjon frå krava til tilgjengeleg bueining. Det forhold at hovudeninga no oppfyller kravet, men ikkje utleigeeininga, endrar ikkje på kommunen si vurdering av saka. Bygget skal i sin heilskap oppfylle gjeldande krav

Konklusjon

Kommunen kan ikkje godkjenna søknaden slik han no ligg føre. Bygget må, slik vi vurderer det, sjåast på som ein tomannsbustad. Planen opnar ikkje for oppføring av tomannsbustad på eigedomen og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå føresegn 6.8.

Den minste bueininga oppfyller ikkje krava i teknisk forskrift når det gjeld tilgjengeleg bueining. Det er ikkje søkt om dispensasjon. Kommunen viser her til vedtak datert 09.10.2018 i sak 18/200

der det ikkje vart gitt dispensasjon frå tekniske krav. Dersom det vert søkt ny dispensasjon frå tekniske krav på ny vil kommunen si vurdering av søknaden vera uendra.

Kommunen vurderer at vi kan gje rammeløyve til oppføring av ei bueining i tråd med gjeldande krav. Del av bygget som inneheld utleigeeining må enten rivast eller omprosjekterast slik at arealet inngår i hovudbueininga. Tiltaket skal i sin heilskap prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande lov og forskrifter.

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 søknadspiktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspiktig 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 avløp 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.
- 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.
- 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 § 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/14956

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

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 126-87
Teikningar gbnr 126-87

Kopi til:

Jarle Arvid Hope

Hans Tanks Gate 5008
8

BERGEN

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit &
Carlsen AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ