



Hedalm Anebyhus AS
2344 ILSENG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2450 - 21/31693

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

Dato:
10.05.2021

Løyve til endring av godkjend terrasse - gbnr 195/235 Leiknes

Administrativt vedtak: Saknr: 555/21
Tiltakshavar: Fløssvika Utvikling AS
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a)], jf. § 20-3, vert søknad om utviding av terrasse mot nordaust godkjend på følgjande vilkår:

- Utvidinga av terrasse går fram av planteikning 1. etasje sist revidert 10.03.21.
- Vilkår i løyvet datert 06.07.2018 gjeld.

Søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom vert avslått.
Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

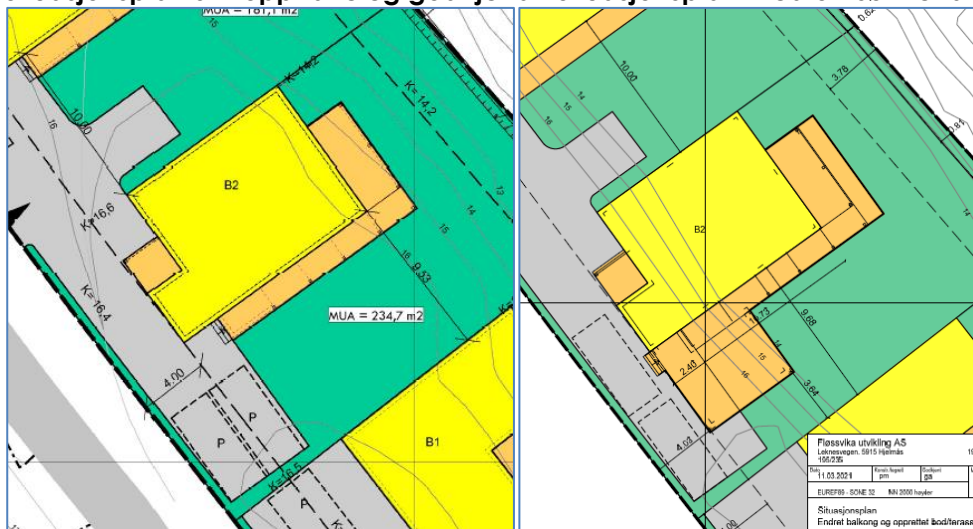
Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til oppføring av bustad 2 på gbnr 195/235 datert 06.07.2018. Søknaden omfattar utviding av terrasse mot nordaust og etablering av tilbygg mot sør med multirom og toalettrom i underetasje og terrasse oppå. Nytt bygd areal er opplyst til 181,5 m² (tidlegare 144 m²) og bruksarealet er opplyst til 265,6 m² (tidlegare 234,9 m²). Utnyttingsgrada for eigedomen er ny opplyst til 36,9 % BYA.

Det vert elles vist til søknad mottatt 07.04.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 7.04.2021 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2, er 3 veker frå denne dato. Fristen er 28.04.2021.

Situasjonsplan slik opphavelig godkjend Situasjonsplan med omsøkt endring



Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika gnr 196 bnr 4 m. fl. med planID 1263-201009, er definert som byggeområde for frittliggjande småhus (BSF7).

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan.

Nabovarsel

Endringa er ikkje nabovarsla.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.03.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 3,64 meter.

Eigar av gnr. 195/252 har i dokument datert 17.03.2021 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast med minste avstand 3,64 meter frå felles grense.

Vatn og avløp (VA)

Inga endring i forhold til gitt løyve.

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Inga endring i forhold til gitt løyve.

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

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser 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.

VURDERING:

Omsøkt tilbygg med multirom og toalettrom i underetasje og terrasse på hovudplan er plassert med avstand 3,64 meter til grenselinja til gbnr 195/252.

Det føl av pbl § 29-4 bokstav a) at kommunen kan godkjenna at byggverk vert plassert nærare nabogrensa enn 4 meter, eller avstand som svarar minst til bygningen sin halve høgde, når eigar av naboeigedomen har gitt skriftleg samtykke.

Omsynet bak reglane om avstand i pbl § 29-4 er mellom anna brannvernomsyn og å sikra lys, luft og avstand mellom bygg. I tillegg vil avstandsreglane ha verknad for tiltaket si tilpassing til terreng og omgjevningar.

Bustad 2 er ein av 5 bustadar som i 2018 vart godkjend oppført på eigedomen gbnr 195/235 slik planen opnar for. Det vart i ettertid søkt om frådelling av 5 nye grunneigedomar med godkjend bustad. Då forhold knytt til plan- og bygningslova sine reglar om avstand ikkje var oppfylt og tilkomst og parkering ikkje var tilfredsstillande løyst for alle dei omsøkte nye grunneigedomane, vart berre bustad 1 godkjend frådelt, jf. vedtak datert 08.03.2019.

Kommunen meiner at ein godkjenning av tilbygget slik det er søkt vil bryta med føresetnadane i dei gjevne løyva for oppføring av fem bustadar på eigedomen og seinare frådelling av bustad 1. Kommunen har lagt til grunn for både byggjeløyvane og delingsløyvet at søknadane skal vera i samsvar plan- og bygningslova sine reglar om avstand. Bustad 1 vart godkjend frådelt med avstand 1,5 meter til nabogrensa på vilkår av at avstand til nabobygg var 8 meter. I dette tilfelle vil ei godkjenning av tilbygget også gje ei dårlegare parkeringsløyving for bustad 2.

Søknaden om endring av godkjend terrasse mot nordaust vert godkjend, men søknaden om oppføring av tilbygg med multirom vert avslått.

Nabovarsel

Det vert vurdert at naboar, ut over nabo på gbnr 195/252, i lita grad vert berørt av tiltaket. Gbnr 195/235 har gitt samtykke til omsøkt tiltak. Ytterlegare varsling av naboar vert vurdert til ikkje å vera nødvendig.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

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).

