



Byggmester Hagewick AS
Holtermandsvegen 21B
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4357 - 21/43705

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

Dato:
23.06.2021

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 323/119 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 713/21
Tiltakshavar: Francis Billy Rath
Ansvarleg søkjar: Byggmester Hagewick AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg for heving av tak og fasadeendring slik det er søkt om. Avstand til midt veg vil vera uendra.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av tilbygg, heving av takkonstruksjon, fasadeendring og endring av planløyving på bustad på gbnr 323/119 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.04.2021 som er mottatt 14.06.2021, jf. 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.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til einebustad og heving av tak på tilhøyrande del, mindre endring av planløyving i hovudetasje og fasadeendring på eksisterande einebustad på gbnr 323/119. Tiltaket medfører ein auke i bruksarealet på 66 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot kommunal veg.

Det vert elles vist til søknad mottatt 06.05.2021 med supplerande dokumentasjon sist mottatt 16.06.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.06.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Frekhaug senter/Grønland, planid. 1256-19790703, er avsett til byggeområde for bustadar.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BRA (bruksareal).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrensa mot kommunal veg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Det søkes om dispensasjon fra Veilovens avstandskrav om 12,5 m byggegrense fra veimidte kommunal vei. Tiltaket ligger 10 meter fra veimidte, altså 2,5 meter innenfor grensen. Det gjelder ikke ny bygningsmasse, men 50 cm heving av eksisterende tak ved yttervegg og endring fra 6 stk til 3 stk vinduer. Viser nærmere på snittegning.

Begrunnelse:

Innvendig eksisterende takhøyde er for lav til å utnyttes godt. Her ønskes skap i entre, bad og kontor med brukbar høyde mot yttervegg. Samt brukbar ståhøyde innvendig. Vinduer ønskes fjernet/endret for bedre veggplass samt hindre unødvendig varmetap og innsyn fra vei. Hevingen av taket vil ikke hindre sikt for trafikk, da veien ved boligen er et langt, rett strekk i begge retninger uten svinger. Eiendommene Grønland 3, 6, 10, 16 og 18 langs samme korte veistrekning har alle garasjer eller bygningsdeler med kortere avstand til veimidte enn dette tiltaket.»

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.04.2021 som er mottatt 14.06.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Tiltaket skal plasserast i nivå med eksisterande bygg. Mønehøgda for del av tak som skal hevast er oppgitt til 5,2 meter målt frå topp golv hovudetasje.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avløpsløyising ved tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg. Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Tiltaket medfører inga endring av eksisterande situasjon.

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.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK).

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Byggegrensa mot veg skal ivareta omsynet til drift og vedlikehald av vegen, siktforhold og behovet for areal ved eventuell utviding av vegen.

Omsøkte tiltak gjeld tilbygg til eksisterande bustad som er plassert på fasade som vender mot sør og heving av tak på tilhøyrande del, samt mindre endring av plan og fasadar. Delar av tiltaket vil liggja innanfor byggegrensa mot kommunal veg som er 12,5 meter frå midt veg.

Det er kommunen si vurdering at det omsøkte tiltaket ikkje vil setja omsynet bak byggegrensa mot veg vesentleg til side. Avstand frå eksisterande bygg og til midt veg er oppgitt til 10 meter. Bygget vil ikkje koma nærare vegen enn det bygget er i dag, men delar av omsøkt heving av tak og fasadeendring vil skje innanfor byggegrensa. Forholdet til drift og vedlikehald av vegen og siktforhold vil vera uendra. Vi kan ikkje sjå at omsynet til byggegrensa mot veg vert sett vesentleg til side ved å gje løyve til det omsøkte tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det lagt særleg vekt på at tiltaket vil gje auka takhøgde og eit meir brukbart bygg i tråd med tiltakshavar sine behov. Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil medføre særlege ulemper. Vilkår for å gje dispensasjon er oppfylt.

Plangrunnlaget

På bakgrunn av registrerte arealopplysningar for eigedom og bustad i matrikkelen og tilleggskommunikasjon mottatt 23.06.2021 vart det lagt til grunn at utnyttingsgrada er 24,4 % BRA og i samsvar med reguleringsplanen.

Plassering

Tiltaket vart godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

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

- 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 nabovarlast 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 byggt teknisk 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 miljøsnering 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 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. Førretak 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.: 21/4357

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan v2
Plan snitt søknad v2
Tegning NyFasade

Kopi til:

Francis Billy Rath

Tjørnavegen 13 5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Byggmester Hagewick AS

Holtermandsveg 5918
en 21B

FREKHAUG