



Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
Roslandsvegen 364
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/4416 - 21/56929

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

Dato:
30.08.2021

Løyve til oppføring av tilbygg til bustad med dispensasjon - gbnr 310/108 Holme

Administrativt vedtak: Saknr: 900/21
Tiltakshavar: Maren Bruflot Slettevold Jensen
Ansvarleg søkjar: Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert tomteutnytting for oppføring av tilbygg til bustad på gbnr 310/108 Holme.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.03.21 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.

Før tiltaket vert teke i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bustad på to etasjar i form av utviding av stove, etablering av to soverom og terrasse med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 44 m². Samla bruksareal (BRA) etter tilbygget er opplyst til å vere ca. 240,4 m² inklusiv carport og bygd areal (BYA) ca. 151 m² eksklusiv carport. Utnyttingsgrad er opplyst til 23,1 % BYA eller 36,78 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå tomteutnytting regulert i planen.

Det vert elles vist til søknad mottaken 10.05.21

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.05.21 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato – den 02.08.21. Pga. lang sakshandsamingstid er det full tap av gebyret i denne saka.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Holmemarka med plan idnr 125619850923 er definert som bustadføremål .

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå tomteutnytting regulert i planen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av eit tilbygg på ein enebolig. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Holmemarka (plan-id: 125619850923), jf. Plan- og bygningsloven § 19-1. Tiltakshaver er Maren og Bjørn Jensen.

Det søkes dispensasjon frå følgende punkt:

- 1) reguleringsplanens § 7 – vedrørende samla bustadareal (BRA)

Grunner for å gi dispensasjon

Det fremgår av reguleringsplanens § 7 at maksimalt bustadareal/bruksareal ikkje skal vera meir enn ¼ (25%) av tomten sitt areal. Vår tomt er på 653.6 m² og har ein tillatt BRA på 163,4m². I vår sak vil boligen få eit bruksareal på 240,4m² inkludert carport på 36m², dette utgjør 36,8% av tomtearealet. BYA vil bli 151 m² eksklusiv evt. parkeringsareal, dette utgjør 23,1% av tomtearealet.

Vi vil dog presisere at reguleringsplanen for Holmemarka er i frå 1985 og at behovet har endra seg i løpet av dei siste 36 åra.

Fremhever at bygget som søkes oppført samla sett sammenlignet med andre tiltak innenfor planen ikkje har volum større enn det ein kan forvente. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse i denne saken.

Vi kan ikkje se at tilbygget som søkes om tillatelse for, får noko negative konsekvens for naboer. Vi mener dette taler for dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn 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 16.03.21.

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

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket er knyta til offentleg vassverk og avlaup frå før av.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Avkjørsle til offentleg veg er etablert og følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrse.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Fremhever at bygget som søkes oppført samla sett sammenlignet med andre tiltak innenfor planen ikkje har volum større enn det ein kan forvente. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse i denne saken.

Kommune kan ikkje så at tiltaket kommer i konflikt med visuelle kvalitetar i område då tilbygget er naturleg forlenging av eksisterande tak mot sør.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 – 29-2.

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.

Alt avfall skal leverast som n eringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert fr  ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar n r 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate 25% bygd areal på tomtar regulert til bustadføremål, sjølv om at det bestemt regulert tomteutnytting på 25% av samla bruksareal (BRA) i planf resegn  7.

Gjeldande reguleringsplan for Holmemarka med planid nr 125619850923 er vedtatt i 1985 og er relativt gammal. Den står dermed ikkje dagens trong til utnytting av ein eigedom.

Utnyttingsgraden for alle bustadområda i planen er sett til BRA på 25% irekna garasje/parkeringsareal. Dette er låg utnytting sett i høve utnyttingsgrad i nye utbyggingsfelt i kommunen. Mellom anna er bustadområda i Moldekleiv regulert med TU 30% (%BYA) og i Mjåtveit på 35% (%BRA).

Omsyn med krav til tomteutnytting går hovudsakleg på å regulere byggets volum i forhold til trong for uteoppholdsareal, verknad på infrastruktur og omgjevningar.

Det er søkt om tomteutnytting TU på 36,7% bruksareal (BRA%) eller på 23,1% (BYA%) i dette tilfelle.

Dispensasjonssøknaden er grunngjeve med beskjeden volum på tilbygget, eldre plangrunnlag som gjeld i 36 år og likebehandlingsprinsippet i forvaltningslova.

Kommune er samd med søkjar i at volumet på tilbygget på 44 m² er beskjeden og samla bygd areal etter tiltaket vert på ca. 151 m² som utgjer 23,1 % tomteutnytting eksklusiv parkeringsareal. Tomteutnytting på 23% er i samsvar med kommune si praksis å godkjenne utnytting under 25% TU BYA utan dispensasjon frå planen.

Bruksareal etter tilbygget vert på 204 m² eksklusiv parkeringsareal og TU% bruksareal utgjer ca. 31% eksklusiv parkeringsareal. Då vert det overskriding av tillat TU% BRA med ca. 6%.

Administrasjonen vil leggja vekt på at TU% tomteutnytting praksis i område har vore å tillate 25% bygd areal på tomtar regulert til bustadforemål, sjølv om at det bestemt regulert tomteutnytting på 25% av samla bruksareal (BRA) i planføresegn §7.

Administrasjonen viser til at det har vore gitt fleire løyver til tilbygg utan dispensasjon frå tomteutnyttingskravet i tidsperiode 1985-2019. Mange eigedommar i regulert område har tomteutnytting høgare enn 25% bruksareal (BRA):

Gbnr 310/190 har tomteutnytting på ca. 35,1% bruksareal (BRA)

Gbnr 310/132 har tomteutnytting på ca. 35,2% bruksareal (BRA)

Gbnr 310/174 har tomteutnytting på ca. 35,5% bruksareal (BRA)

Gbnr 310/129 har tomteutnytting på ca. 33% bruksareal (BRA)

Gbnr 310/190 har tomteutnytting på ca. 35% bruksareal (BRA).

Etter 2020 vart praksis innskjerpa og kommune krev dispensasjon for overskriding av TU% BRA ved høgare utnytting enn 25%.

Etter administrasjonen sitt syn har tilbygget både form og plassering som er tilpassa omgjevningar i området og er i samspel med eksisterande bustad og etablert bustader i område. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar i saka og dette stadfestar at tilbygget er prosjektert omsynsfullt i høve naboar sine interesser.

Trong for naudsynt uteoppholdsareal, parkering og snuplass på eigen grunn er dokumentert av ansvarleg søkjar.

Verknad av tilbygget i området skal ikkje danne presedens då område er ferdig utbygd. Administrasjonen vurderer saka slik at dei omsyna som reguleringsplanen er meint å ivareta ikkje vert sett til sides i denne konkrete saka.

Føremønene ved å gje dispensasjon frå utnyttingsgraden er at bukvalitetane i bustaden vil bli betre med ei utnytting meir i tråd med utnyttingsgrad i andre nyare utbygningsfelt i kommunen. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

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 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 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 byggtknisk 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.: 21/4416

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bjørn Karl Jensen

Håstølen 12

5918

FREKHAUG

Kopi til:

Maren Bruflot Slettevold
Jensen

Håstølen 12 5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Fjeldstad & Sandvik
Tømrerteam AS

Roslandsvege 5918
n 364

FREKHAUG