



Artec As
Damsgårdsveien 135
5160 LAKSEVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4175 - 22/64377

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
29.08.2022

Rammeløyve til oppføring av takopplett og bruksendring av loft -
gbnr 137/47 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 923/22
Tiltakshavar: Bernt Olav Økland
Ansvarleg søkjar: Artec As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

**Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av takopplett og bruksendring av loft på
følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.06.2022 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 avsluttast med ferdigattest.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av takopplett i eksisterande takflate mot vest, samt bruksendring av loftsetasje til rom for permanent opphald med to soverom, bad og loftsstue. Bruksareal (BRA) vil auke med 12 m² frå 175 m² til 187 m². Bygd areal (BYA) på ca. 123 m² er uendra. Utnyttingsgrad er opplyst til 29 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad mottaken 19.05.2022 og supplert 01.06.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.06.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 sin arealdel er definert som bustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 137/763 ved brev av 05.04.2022:

Vi har en merknad til mottatt nabovarsel. Merknaden gjelder utseendet på ferdig ark.

Arken på nabovarselet virker høy og viker en del fra originalfasaden. Dette er på grunn av at fronten er trukket helt frem uten tak i front og på begge sider. Dermed blir arken veldig dominerende på fasaden, og avviker fra byggestilen. Estetisk er ikke dette pent.

Vi har tidligere (26. februar) fått tilsendt en 3D-skisse av et annet forslag på ark (se vedlegg). Denne skissen viser deler av eksisterende tak både foran og på begge sider av ny ark. Dette forslaget viker mindre fra originalfasaden enn arken på nabovarselet. Vår mening er at den første skissen vi fikk tilsendt er et bedre alternativ enn tegningene som følger med nabovarselet.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 13.05.2022.

Ansvarleg sækjar opplyser at:

Kommentar:

Opprinnelig takutstikk mot vest er valgt ikke reetablert. Dette av flere grunner.

Prosjektets volumomfang og nye kotehøyder vil være identisk uansett om takutstikket inngår eller ikke.

Videre er det praktiske fordeler ved ikke å reetablere dette takutstikket. Løsningen gir en bedre og mer sikker sekundær rømningsvei fra loftsetasjen og ned på terrasse.

I samme merknad skrives det videre:

«Vi har tidligere (26. februar) fått tilsendt en 3D-skisse av et annet forslag på ark (se vedlegg). Denne skissen viser deler av eksisterende tak både foran og på begge sider av ny ark. Dette forslaget viker mindre fra originalfasaden enn arken på nabovarselet. Vår mening er at den første skissen vi fikk tilsendt er et bedre alternativ enn tegningene som følger med nabovarselet».

Kommentar:

Skissen det her vises til var ment som en innledende illustrasjon for å vise tiltakets nærhet til naboens eiendomsgrense/boenhet. Ved videre utvikling av prosjektet har det vist seg at løsning uten takutstikk mot vest fremstår som den beste løsningen for dette tiltaket, jfr. avsnitt over.

Likevel har vi sett på en delvis imøtekommelse av merkningen ved å tilføre et takutstikk mot nord og sør, jfr. tegning E15, alternativ A2. Denne justeringen mener vi er tilstrekkelig for å integrere opplettets visuelle fremtoning og sammenheng med rekkehusets helhetsuttrykk.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 01.06.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å være 2,8 meter. Eigar av gnr. 137 bnr. 763 har i dokument datert 28.05.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,8 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å være 20,8 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 44,0 og mønehøgde på kote ca. + 52,5.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Ingen endring frå eksisterande situasjon.

Det må avklarast om det må søkjast om utvida bruk til VA- avdelinga før det søkast om igangsetting.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Omsøkt tiltak endrar ikkje tilkomst, avkøyrsløse eller parkering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og tilkomst. 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 byggteknisk forskrift (TEK).

TEK17 § 12-7 bokstav d) opnar for at rom kan ha lågare høgde der dette ikkje påverkar rommet si funksjon. Kommunen legg til grunn at tiltaket stettar krava i TEK17.

Avfallsplan

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine 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.

Nabomerknad

Merknaden frå eigar av gbnr. 137/763 går i hovudsak på at takopplettet viker frå eksisterande situasjon og at tiltaket då vil vere meir dominerande på fasaden, samt at dei meina at det viker frå eksisterande byggestil.

Tiltaket er innanfor krava sett i plan- og bygningslova. Vidare er det krav om utforming og høgde når loftsetasjen skal nyttast til rom for varig opphald som gjer at opphavelig takutstikk ikkje kan vidareførast.

Ansvarleg sækjar visar og til at omsøkt løysing gir ein betre og sikrare rømmingsveg frå loftsetasjen og ned på terrasse.

Merknad er ikkje teke til følgje, men kommunen tilrår at det blir sett sprosser på vinduene for å få eit meir heilskapleg uttrykk lik originalfasaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg sækjar 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.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonssøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlas i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsnering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

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.

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 filgjengeleg 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.

Dykk må søka om igangsettingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/4175

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Artec As	Damsgårdsveie 5160 n 135	LAKSEVÅG
Bernt Olav Økland	Isdalstøbakken 5916 55a	ISDALSTØ