



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Pål-Jøran Hjertås Carlsen
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/1566 - 23/4128

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

Dato:
17.02.2023

Rammeløyve til oppføring av balkongar, fasadeendring og generell oppgradering av bygg - gbnr 131/54 Remme

Administrativt vedtak. Saknr: 063/23
Tiltakshavar: Svein Terje Fanebust
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen for arealføremålet næring, plankravet i føresegn 2.2 og byggegrensa mot vassdrag, jf. føresegn 2.6.1, for omsøkt tiltak på eigedomen gbnr 131/54 slik det går fram av oppdatert og endra søknad om løyve journalført mottatt 23.12.2022.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve til oppføring av balkongar, fasadeendring, mindre endring av planløyving og generell oppgradering av eksisterande bygg på gbnr 131/54 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev. C datert 22.12.2022, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal utformast i tråd med teikningar rev. C datert 22.12.2022.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal følgjande liggja føre:

1. Oppdatert arealrekneskap og opplysningar om utnyttingsgrad.

2. Oppdatert gjennomføringsplan og nødvendige ansvarsrettar i tråd med revidert søknad.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av nye balkongar, fasadeendring, mindre endring av planløsning og generell oppgradering av bygg på gbnr 131/54, slik det går fram av oppdatert og endra søknad journalført mottatt 23.12.2022.

Eksisterande bygg er eit eldre bygg på 3 etasjar der første etasje har vore i bruk til næring og der det er etablert til saman 4 husvære i 2. og 3. etasje.

Historikk

Det vart søkt om rammeløyve for bruksendring av underetasjen av bygg på gbnr 131/54 frå næring til bustadføremål (2 brukseiningar), ombygging av eksisterande 4 brukseiningar i bygget, etablering av nye balkongar og sportsboder, samt generell oppgradering av fasadar og utanomhusanlegg på eigedomen gbnr 131/54.

Søknaden omfatta også søknad om dispensasjon frå arealføremålet næring, LNF-føremålet, plankravet i føresegn 2.2, plan- og bygningslova § 1-8 (det generelle byggeforbodet i strandsona), byggegrensa mot vassdrag i føresegn 2.6.1 og byggegrensa mot offentleg veg (etter veglova). Det vart søkt om unntak frå enkelte tekniske krav til byggverk.

Kommunen avslo i administrativt vedtak datert 21.10.2022 søknad om dispensasjon frå arealføremål, plankrav og byggegrense.

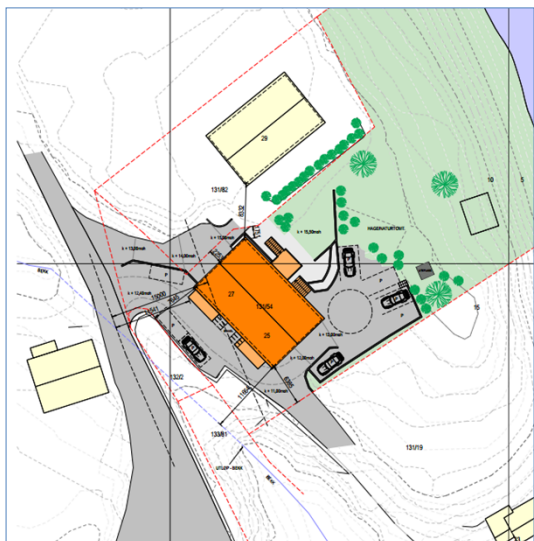
Tiltakshavar klaga på vedtaket i brev datert 11.11.2022, jf. supplerande klage datert 22.12.2022. Søknaden om bruksendring av bygget si første etasje vert trekt ut av tiltaket i klageomgangen. Dette medfører at oppføring av sportsbodar og opparbeiding av nytt uteopphaldsareal også utgår.

Tiltaket omfattar etter dette oppføring av fasadeendring med etterisolering av ytterveggar, ny kledning på bygget si første etasje, nye balkongar og supplering av vindauge og balkongdører, samt generell oppgradering av bygget med mellom anna nytt brannalarmanlegg og mindre endringar av planløsning i bygget si tredje etasje. Det er send inn oppdatert situasjonsplan og teikningar.

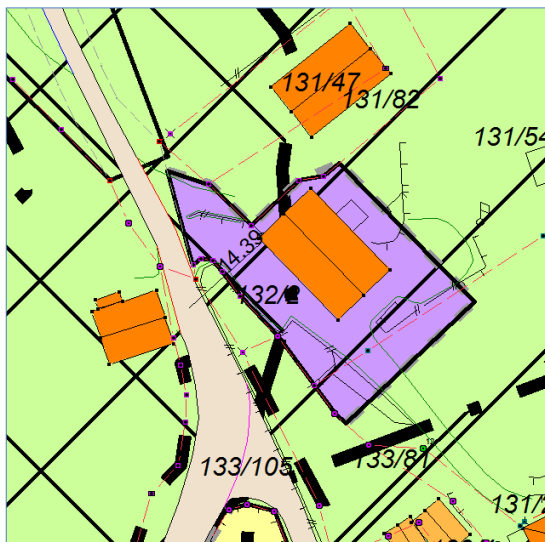
Bygget på eigedomen eit eldre bygg som er oppført i 1952 som pensjonat. I avslaget som vart gitt i saka var det uklare forhold knytt til om dei etablerte bustadane i bygget si 2. og 3. etasje var godkjend etablert. Etter ny dokumentasjon i klageomgangen som viser bygget sin historikk og bruk, legg kommunen til grunn at bygget har vore godkjend nytta til bustadføremål, i tillegg til pensjonatdrift, med inntil 4 brukseiningar.

Kommunen vil ta revidert søknad opp til ny behandling på bakgrunn av oppgradert og endra dokumentasjon i saka journalført mottatt 23.12.2022..

Situasjonsplan



Plankart



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen sin arealdel, planid 1263-201701, er avsett dels til næring og dels til LNF-føremål.

Eigedomen ligg i sin heilskap innafør omsynssone kulturmiljø, H570_1, den indre farleia. Ein mindre del av bygget ligg innanfor støysone H220. Støyfagleg vurdering er gjennomført og dokumentert.

Det omsøkte tiltaket er plassert i strid med arealføremålet næring, kravet om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 2.2, byggegrense mot bekk med heilårs vassføring, jf. føresegn 2.6.1, og byggegrensa mot kommunal veg.

Dispensasjon

Det er ikkje send inn nye søknadar om dispensasjon for endra tiltak. Det vert her vist til tidlegare mottatte og grunngjeve søknadar.

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet næring

Søknaden er i hovudsak grunngitt i

- at bygget er i bruk til bustadføremål og har vore det i lang tid
- det er usikkert kvifor arealet er avsett til næring
- det er eit ønskje å setja i stand og førebu seksjonering og sal av bygget
- balkongar vil imøtekoma kravet til uteopphaldsareal og gje eit bygg med betre bukvalitet og meir tidsriktig uttrykk
- det er krevjande å finna verksemder som er interessert i næringslokalet på grunnplan
- bustadføremål vil vera naturleg i forhold til nærområdet elles
- miljøriktig val å oppgradera framfor å riva og føra opp nytt
- hus i bruk er betre enn tomme hus



Søknad om dispensasjon – byggegrense langs vassdrag

(...) Eksisterende bygg ligger på det nærmeste ca. 11,5m i luftlinje fra eksisterende bekk/elv på en strekning der vassdraget ligger i rør på et vertikalnivå godt under både veg og bygning på tiltakshavers eiendom. Minste avstand blir ca. 9,5m målt fra fremsiden av omsøkte (nye)balkonger på vest-fasaden. Vi er usikker på hvor stor vannmengde som passerer forbi eiendommen, men kan uansett forsikre om at omsøkt tiltak ikke vil medføre endring av dagens situasjon. Nødvendig graving i forbindelse med utbedring av lokal tilkomstveg opp langs søndre gavl av huset, samt i hageanlegget på østsiden av eksisterende bygning, vil ligge langt over -og i trygg avstand fra vassdraget. Tilrettelegging i forbindelse med plass langs eiendommens vestre grense vil også kunne utføres på en trygg måte uten nedfall av masser i bekken. Vi kan forsikre om at planlagt tiltak hverken vil endre eller forringe dagens elveløp.

På bakgrunn av dette ser vi ingen negativ konsekvens ved at kommunen innvilger søknad om dispensasjon fra Pbl. §11-9, nr.5 / § 2.6.1 – 2.6.2 i KDP vedr. tiltakets avstand til vassdrag. (...)

Søknad om dispensasjon – krav om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 2.2

(...) Den aktuelle eiendommen har vært del av et eksisterende bygningsmiljø siden 1950-tallet. Dette innebærer at eksisterende bygning og eiendom er inkludert og hensyntatt i gjeldende kommunedelplan. Et eksempel på dette er at byggegrense mot sjø sammenfaller med arealformålsgrensen rundt eksisterende bygg.

(...)

Reguleringsarbeidet er ofte omfattende, tidkrevende og ikke minst kostbart for forslagsstiller. Derfor bør det foreligge klare fordeler og behov for å starte utarbeidelse av en reguleringsplan. Dette mener vi ikke er tilfelle for den aktuelle eiendommen, som ligger i et etablert område med tilkomstveg, kommunalt vann og som har godkjent privat avløpsanlegg (oppgradert i 2013), med kapasitet til å betjene endret bruk fra næringsformål til bolig. Etter vår mening vil ikke en reguleringsplan i dette området gi kommunen flere svar enn det en byggesak vil gjøre – all den tid det her er snakk om en mindre ombygging/oppgradering av eksisterende bygg og søknad om bruksendring til et formål som allerede preger området fra før. Man kan på en måte si at det er dagens næringsformål som «avviken» fra området ellers.

En reguleringsplan skal bl.a. gi rammer for bruk/formål, arealutnyttelse, bygningshøyde og infrastruktur. Dette er rammer som allerede fremgår av kommuneplanen, og bortsett fra omtalt ønske om endret bruk, så medfører ikke tiltaket nevneverdig endring av dagens situasjon. Mer enn halvparten av bygget brukes i dag til bolig, og vi mener å vise av vedlagt situasjonsplan at eiendommen har tilstrekkelig kapasitet til

å håndtere ny, tiltenkt bruk. Det er også god miljøpolitikk i å søke ny bruk i eksisterende bygg i stedet for å bygge nytt.

Alt i alt mener vi at omsøkt tiltak viser at det ikke skal være nødvendig å utarbeide reguleringsplan for å oppnå en helhetlig område -eller strøksutvikling. På bakgrunn av dette ser vi ingen negativ konsekvens ved at kommunen innvilger søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen. (...)

Søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot kommunal veg

Samferdsel, veg-, vatn og avløp-forvaltning har i vedtak datert 04.10.2022 gitt dispensasjon slik det er søkt om, sjå vedlegg.

Uttale frå anna styresmakt

Revidert søknad om løyve til tiltak er ikkje send på høyring.

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

Revidert tiltak er ikkje nabovarsla på ny. Då tiltaket som no vert realitetsbehandla er redusert i omfang, og det ikkje låg føre merknadar frå naboar til opprinnleg omsøkt tiltak, vurderer kommunen at nytt nabovarsel ikkje er nødvendig. Revidert tiltak medfører heller ingen nye tiltak ut over det som tidlegare har vore varsla.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan og teikningar rev. C datert 22.12.2022. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense uendra og vist til å vera 2,25 meter.

Avstand til kommunal veg er opplyst å vera 11,5 meter. Kommunen si avdeling for Samferdsel, veg-, vatn og avløp-forvaltning har i vedtak datert 04.10.2022 i sak 22/6207 gitt dispensasjon til plassering av tiltak 11,5 meter frå kommunal veg.

Bygget si høgdeplassering er uendra. Gesimshøgda er oppgitt til kote +19,85 og mønehøgda til kote +22,15.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp. Tiltaket omfattar ikkje auka eller endra bruk. Det er opplyst i søknaden at eigedomen har kommunal vassforsyning og privat avløpsløyving godkjend i 2013.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eksisterande situasjon er uendra. Tiltaket omfattar ikkje auka eller endra bruk. Eigedomen har tilkomst frå kommunal veg. Eksisterande avkøyring skal nyttast. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 8 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkeringsplassar og avkøyrsløse.

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).

Ansvarleg sækjar skriv følgjande:

Supplering av søknad om rammetillatelse for tiltaket, datert 04.07.2022, omfattet også «Søknad om unntak fra TEK´17». Praktiske og økonomiske hensyn ved oppdatering av eksisterende bygg til dagens tekniske forskriftskrav, har vært en kjent problemstilling lenge, og vi har som regel måtte løse dette med å søke om unntak.

Fra januar 2023 er det imidlertid åpnet for at kommunen selv kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom dette vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Pbl § 31-4 ber kommunen om å vektlegge følgende forhold i sin vurdering:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og*
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak*
- c. fordeler som oppnås med tiltaket.*

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Omsøkt tiltak

a. Eksisterende hus ble bygget på 1950-tallet, etter datidens standard og tekniske kvalitet. Bygget har vært i bruk helt siden det ble bygget, og dette har medvirket til jevnlig vedlikehold og oppgradering – både teknisk og kosmetisk. Bygningen har ingen vernestatus, men representerer i seg selv en verdi i forhold til dagens bruk til boligformål. Bygget vurderes å være i grei stand – sett i forhold til dagens standard, men det er klart at en opprusting av fasader/ytterflater som inkluderer etterisolering av yttervegger, nye vinduer og ytterdører (mm.), vil bidra positivt i forhold til byggets videre bruk fremover. Selv om vi i samme søknaden inkluderer nye balkonger, og med dette endrer uttrykket på hovedfasaden mot vest, så vurderer vi ikke dette som noen hovedombygging. Dette begrunnes med at det her ikke er snakk om tilbygg eller påbygg, men at husets areal forblir konstant. Innvendig er det kun snakk om en generell standardheving, med det som regnes som mindre endringer av 2 av husets 4 boliger. Disse endringene gjøres internt innenfor leilighetenes begrensning. Alt i alt snakker vi altså om noe reparasjonsarbeid, forbedring av isolasjonsevne/ energibruk, visuell oppgradering og etablering av privat uteoppholdsareal i form av balkonger, for de 4 eksisterende boligene i huset.

b. Bygget har fremdeles en bruksverdi og er verdt å oppgradere i stedet for riving. Tiltak for økt isolasjonsevne og dermed også begrenset energiforbruk og varmetap, vurderes som positive grep som vi mener bør tas i betraktning ved vurdering av unntak. Det er få om noen eksisterende bygg av en viss alder som kan «transformeres» til dagens forskriftskrav (TEK´17) uten at man nærmest bygger et helt nytt hus. Dagens krav til tetthet er spesielt krevende å få til, og bør etter vår mening i de fleste tilfeller ikke legges til grunn ved utbedring av eksisterende bygg. Siden tiltaket ikke tar mål av seg å oppfylle tekniske krav i TEK´17, så blir det heller ikke aktuelt å installere felles ventilasjonsanlegg i de fire boligene. Hvis man f.eks. bygger iht. dagens tetthetskrav, så kan man ikke utelate et balansert ventilasjonsanlegg med en viss gjenvinningsgrad.

Dette blir altså ikke aktuelt i omsøkt tiltak. Hvis noe skal gjøres mht. inn klima/luftskifte, så anbefales det i dette tilfellet vanlig varmepumpe.

c. Fordelen er at man forlenger levetiden til eksisterende bygg, og dette har etter vår mening klare miljømessige fordeler. Med dette tiltaket har man muligheten til å få en visuell oppgradering av bygget, noe som vi mener både beboere og naboer nyter godt av. Ikke minst vil planlagte utbedringstiltak også omfatte økt sikkerhet for beboerne, da det bl.a. legges til rette for et heldekkende brannalarmanlegg, samt en generell utbedring av skille mellom boliger og boligerog fellesrom, både i plan og i snitt.

Med dette som grunnlag ber vi om at søknad om rammetillatelse behandles iht. Pbl 31-4, og at man ser bort fra tidligere innsendt søknad om unntak fra TEK'17.

VURDERING

Kommunen viser til mottatt dokumentasjon i saka og legg til grunn for behandlinga av revidert søknad at bygget på eigedomen er godkjend med 4 brukseiningar. Det vert vist til oppdatert og revidert dokumentasjon i saka som er journalført mottatt 23.12.2022.

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 i 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.

Kommunen kan heller ikkje gje dispensasjon dersom omsyna i lova sin føremålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg sett til side.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, 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 leggast 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 dispensasjon kan medføra.

Arealføremålet næring

I byggeområda for næring kan det etablerast industri-, handverks- og lagerverksemd. Å etablere nye bustadar på eigedomen eller andre tiltak som er knytt til eksisterande bustadar på eigedomen vil vera i strid med arealføremålet næring.

Det er kommunen si vurdering at å vidareutvikla og oppgradera bustadbygget på eigedomen ikkje vil setja omsynet til arealføremålet næring vesentleg til side. Kommunen har i vurderinga lagt til grunn at eksisterande bygg har fire godkjende brukseiningar og at det omsøkte tiltaket ikkje vil endra dei faktiske forhold på staden. Tiltaket omfattar berre mindre tiltak knytt til planløyning og fasadeendring for å få eit oppgradert bygg med den bruk som er i bygget i dag.

Søkjar skriv er det usikkert kvifor eigedomen er avsett til næring, men at dette truleg har sitt opphav i tidlegare bruk av første etasje til næringsføremål eller opprinnleg bruk av bygget som pensjonat. Bygget har over lang tid vore nytta til bustadføremål.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det lagt særleg vekt på at det er rimeleg at tiltakshavar får oppgradera eksisterande bygg på eigedomen, og at det er positivt at eksisterande bygningar vert tatt vare på. Bruken av eigedomen vil vera uendra. Det skal ikkje etablerast verken auka eller endra bruk. Vi kan ikkje sjå at ei oppgradering av eksisterande bygg i dette tilfellet vil gje særlege ulemper.

Etter ei konkret og samla vurdering finn vi at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet næring er klart større enn ulempene. Vilkår for å gje dispensasjon er oppfylt.

Dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen si føresegn 2.2

Omsynet bak plankravet er å vurdere tiltaket i ein større samanheng der forholdet til framtidig bruk av området, omfang av utbygginga og infrastruktur er sentrale.

Føresegn 2.2.1 opnar for å gje unntak frå plankravet. Unntaka gjeld mindre tiltak og fortetting når tiltaket er i tråd med kommunedelplanen sine føresegner og retningslinjer. Kriteria som er knytt til unntaksføresegna er også sentrale i vurdering av om vilkåra for å gje dispensasjon er til stades.

Det er kommunen si vurdering at tiltaket ikkje vil setja omsynet bak plankravet vesentleg til side. Kommunen har i vurderinga lagt til grunn at eksisterande bygg har fire godkjende brukseiningar og at tiltaket gjeld oppgradering av bygget. Tiltaket er i strid med gjeldande arealføremål i kommunedelplanen. Det vert her lagt vekt på at bygget og eigedomen har vore nytta til bustadføremål og lang tid. Bruken av eigedomen vil vera uendra. Det skal ikkje etablerast nye bustadeiningar eller endra bruk. Eigedomen har godkjend tilkomst og tilstrekkeleg parkeringsareal, samt godkjende løysingar for vatn og avløp med kommunal vassforsyning og privat avløpsløysing. Vi kan ikkje sjå at utarbeiding av reguleringsplan vil vera verken nødvendig eller føremålstenleg i dette tilfellet.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det lagt særleg vekt på at det at det er rimeleg at tiltakshavar får oppgradera eksisterande bygg på eigedomen, og at det ikkje er rimeleg at det skal utarbeidast reguleringsplan for det omsøkte tiltaket. Det skal ikkje etablerast verken auka eller endra bruk og eigedomen har godkjende løysingar for veg, vatn og avløp. Vi kan ikkje sjå at ei oppgradering av eksisterande bygg i dette tilfellet vil gje særlege ulemper.

Etter ei konkret og samla vurdering finn vi at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet næring er klart større enn ulempene. Vilkår for å gje dispensasjon er oppfylt.

Dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag (kommunedelplanen si føresegn 2.6.1)

Innanfor dele- og byggegrensa mot vassdrag skal det takast særleg omsyn til kantvegetasjon, verneområde, natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Planlagt tiltak ligg delvis innanfor byggegrensa på 20 meter frå bekk som går gjennom sørvestre del av eigedomen. Ansvarleg søkjar skriv at bekken er lagt delvis i rør på aktuell stad og at bekken ligg på eit langt lågare enn tiltaka på eigedomen. Det er vidare opplyst at tiltaka som skal etablerast ikkje vil berøra bekken. Kommunen legg ansvarleg søkjar vi utgreiing til grunn og vurderer at tiltaket ikkje vil setja omsynet bak byggegrensa vesentleg til side.

I vurdering av fordelar og ulemper har vi lagt vekt på at området er bebygd i dag, at bekken allereie er lagt delvis i rør og at nye tiltak på eigedomen ikkje vil koma i konflikt med bekken.

Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon er vurdert oppfylt. Dispensasjon frå føresegn 2.6.1 vert gitt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen viser til ansvarleg søkjar si utgreiing og legg denne til grunn for vurderinga. Det er kommunen si vurdering at tiltaket ikkje er å definera som ei hovudombygging, og at tiltaket sitt omfang ikkje vil utløysa krav om oppgragering av bygget i samsvar med gjeldande tekniske krav, her nemnast fasadeendring med etterisolering, nye balkongar og vindauge og balkongdører, samt generell oppgradering av bygget. Kommunen ser det som positivt at bygget vert oppgradert og på denne måten får ei forbetring kvalitetsmessig som er meir i tråd med gjeldande tekniske krav til byggverk. Vi gjer likevel merksam på at nye tiltak som balkongar, vindauge m.m. skal utførast i tråd med gjeldande tekniske krav.

Plassering av tiltaket

Plassering av tiltaket vert godkjend slik det er søkt om.

Etter plan og bygningslova § 29-4 andre ledd skal byggverk oppførast minst 4 meter frå nabogrensa. For byggverk som er høgare enn 8 meter er kravet at avstanden skal vera minst byggverket si halve høgd. Omsynet bak avstandskravet skal ivareta brannvernomsyn, behovet for å sikra lys og luft mellom byggverk, og ein viss avstand mellom nabobygg.

Avstand mellom bygg og nabogrense er oppgitt til 2,25 meter. Tiltaket vil ikkje medføra endringar i avstand til nabogrense. Bygget si plassering og bruk er uendra og det same gjeld fasade mot nabogrense. Det er kommunen si vurdering at tiltaket er av ein slik art at det ikkje vil påverka dei forhold som omsyna bak avstandskravet i pbl. § 29-4 skal ivareta, og at plassering av tiltaket kan godkjennast.

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.

Tiltaksklasse

Det er ikkje send inn oppdatert gjennomføringsplan for revidert tiltak.

Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

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 INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig 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 nabovarlast 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 miljøsanering 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 offentlig 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.

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.

De må søka om igangsetjingsløyve

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

De 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.: 22/1566

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.pdf
Teikning - Snitt A-A.pdf
Teikning - Plan 1. etasje.pdf
Teikning -102 - Plan 2. etasje.pdf
Teikning - Plan 3. etasje.pdf
Teikning - Fasade Nord-Øst.pdf

Vedlegg:

Teikning - Fasade Nord-Vest.pdf
Teikning - Fasade Sør-Vest.pdf
Teikning - Fasade Sør-Øst.pdf
Teikning - Plan 1. etasje, EKSISTERENDE.pdf
Teikning Plan 2. etasje, EKSISTERENDE.pdf
Teikning - Plan 3. etasje, EKSISTERENDE.pdf
Teikning - Fasade Nord-Øst, EKSISTERENDE.pdf
Teikning Fasade Sør-Øst, EKSISTERENDE.pdf
Teikning - Snitt A-A, EKSISTERENDE.pdf
Teikning - Fasade Sør-Vest, EKSISTERENDE.pdf
Teikning - Fasade Nord-Vest, EKSISTERENDE.pdf

Kopi til:

Svein Terje Fanebust	LØNNEVEIEN 24	4315	SANDNES
----------------------	---------------	------	---------

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
---	------------	------	----------