



Jens H N Bjordal  
Grønlandsvegen 11  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/14 - 23/4926

Saksbehandlar:  
Mette Robertsen  
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:  
12.04.2023

Avvist søknad om oppføring av tomannsbustad - bygg 5 og 6, samt oppføring av mur - gbnr 309/28 Hjertås

<b>Administrativt vedtak.</b>	<b>Saknr: 071/23</b>
<b>Tiltakshavar:</b>	Meland Bygg As
<b>Ansvarleg søkjar:</b>	Jens H N Bjordal
<b>Søknadstype:</b>	Søknad om igangsetting av tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd.

#### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om oppføring av tomannsbustad nr. 5 og nr 6, samt oppføring av støttemur på gbnr 309/18 Hjertås avvist.**

**Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.**

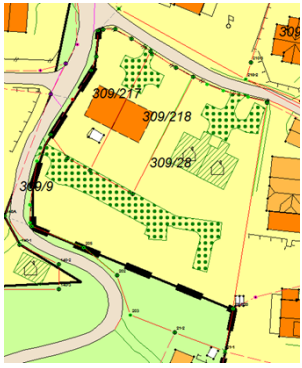

**Dersom du søker på nytt må du legga ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.**

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av to bustader nr. 5 og nr. 6, samt oppføring av mur, på gbnr 309/28 Hjertås. Eigendommen er lokalisert på Frekhaug.

Det vert elles vist til søknad mottaken 02.01.2023.

## Situasjonsplan og omsøkt tiltak

Plankart gbnr 309/28	Omsøkt tiltak. Bygg nr. 5, og bygg nr. 6
 Plankart for gbnr 309/28. Kartet viser eiendomsgrensene og arealene for gbnr 309/217, 309/218, 309/28 og 309/9. Områdene er fargelagte i grønt og gult.	 Omsøkt tiltak. Bygg nr. 5, og bygg nr. 6. Tegning som viser detaljerte planer for bygningene, inkludert grunnplaner, snitt og fasadeutforming. Det er også tegnet på vegger og andre detaljer.

### Planstatus

Eigendommen er omfatta av reguleringsplanen for Mongsedalen/ Mjukebakkane planid nr. 125620010502, der eigendommen er avsett til område for hytter/ bustader.

KP Meland 2015-2026 plan id nr 125620190001 supplerer reguleringsplanen.

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Dette gjeld mellom anna følgjande tilhøve:

1. Det er ved søknad lagt til grunn at 1000m<sup>2</sup> tomteareal ved utrekning av grad av utnytting. Matrikelopplysningar syner at gbnr 309/28 har eit teigareal på 2682,7 m<sup>2</sup>.
2. Det ligg føre to situasjonskart datert 15.11.2022. med på teikna garasjar på eit av dei, merka D2 M. Garasjane er ikkje gjort greie for på teikning eller i søknaden elles. Slik administrasjonen forstår, ei heller ved arealberekning.
3. Utomhusareal (MUA) tilhøyrande kvar enkelt bustad, er ikkje gjort greie for.
4. Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense, dispensasjon for oppføring av mur, dispensasjon for bygging i LNF-område, dispensasjon for bygningstype over 1,5 etasje. Eventuelt også dispensasjon knytt til vesentleg terrenginngrep.
5. Det må gjerast greie for at kvart enkelt tiltak stettar krav til parkering og snuareal på eigen grunn.
6. Teikningar manglar opplysningar om kotehøgder.
7. Teikningar syner ikkje opphaveleg og planert terreng.
8. Fasade- og snitt teikningar er ikkje tilstrekkeleg målsett.
9. Situasjonskart syner ikkje avstand til byggegrense, eigedomsgrense, eller nærliggjande bygnader.
10. Det er ikkje gjort greie for materialkvalitetar, eller arkitektonisk utforming.

Kommunen vurderer at søknaden ikkje er tilstrekkeleg opplyst til at vi kan ta han til handsaming.

Det vert gjort merksam på at dette ikkje er ein fullstendig gjennomgang av søknaden. Denne tilbakemeldinga er gjort på bakgrunn av dei forholda som er kontrollert ved kommunen sin mottakskontroll. Vi oppmodar søkjar om å ta ein ny gjennomgang av søknaden før innsending av ny søknad.

### **Historikk/ saksgang**

Det ligg mellom anna føre rammeløyve på vilkår til samla opparbeiding av utomhusareal og VVA- anlegg på eigendommen, administrativt vedtak saknr. 294/2018. Administrasjonen er ikkje kjend med at det føreligg ferdigattest på arbeidet, og gjer tiltakshavar merksam på at vedtaket grunna datering den 23.11.2018, ikkje kan leggjast til grunn ved søknad om nytt tiltak på gbnr 309/28.

Tomannsbustaden på gbnr 309/217 og gbnr 309/218 er gitt midlertidig brukstillatelse 12.05.2022, og eigendommene på om lag 500m<sup>2</sup> er skilt ut frå opphavslege gbnr 309/28. Tomannsbustaden som er oppført på gbnr 309/28 i ettertid, er gitt igangsetjingsløyve datert 16.08.2019. Dei to bustadane er ikkje skilt ut med eige gårds- og bruksnummer. Det føreligg ei heller ferdigattest eller brukstillatelse per i dag.

### **VURDERING:**

Ved føreståande handsaming av ny søknad som gjeld bustad nr. 5 og bustad nr 6, samt bustad nr 7, vil det vere formålstenleg å søkje brukstillatelse/ ferdigattest med omsyn til sist oppførte tomannsbustad, samt å skilje ut desse to eigendommene slik at eigarforhold og eiegdomsgrensar på førehand er avklart.

Administrasjonen gjer elles merksam på at reguleringsplanen § 2 som gjeld byggeområde for bustader, vil bli lagt til grunn for vurdering av ny søknad knytt til tiltak på gbnr 309/28.

Søknad om tiltak må vere i tråd med reguleringsplanens føresegn, mellom anna med omsyn til utnyttingsgrad, og høgd. Utnyttingsgraden for kvar enkelt bustad, medrekna garasje, skal maksimalt vere 0,25%. Bustadane kan oppførast i 1,5 etasje høgd.

Ved ny søknad rår administrasjonen til at det vert gjort greie for arealberekning med omsyn til kvar enkelt eigedom/ bustad.

Administrasjonen oppmodar også tiltakshavar til å få fagkyndig bistand frå arkitekt med omsyn til prosjektering og utforming, før innsending av ny søknad.

### **Regelverk**

Søknad om tiltak etter pbl må vere komplett før kommunen kan handsame den, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4, jf. pbl § 21-4.

Søknad om tiltak må vere tilstrekkeleg opplyst før kommunen kan handsame den, jf. SAK § 5-4, jf. pbl §§ 21-2, jf. 21-4.

## **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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Mette Robertsen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

## **Mottakarar:**

Jens H N Bjordal  
Meland Bygg As

Grønlandsvegen 11 5918  
Melandsvegen 279 5919

FREKHAUG  
FREKHAUG