



Ørjan Tredal
Litlevika 32
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2814 - 23/26715

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
19.04.2023

Løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - gbnr 185/122
Isdal

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 373/23

Tiltakshavar:

Ørjan Tredal

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på eigedom gbnr.185/122. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagt søknad 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.**

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, samt mindre fasadeendring. Tiltak medfører ikkje endring av utnyttingsgrad på eigedom.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.04.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.04.2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Isdal og Gjervik Ytre Blad 1 og 2 og 3 (plan-id: 1263-08051965), og reguleringsplan for tunnel på fv57 (plan-id: 1263-201201). Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen supplerer reguleringsplan der denne ikkje har eigne føresegner om tema, jf. KDP føresegn 4.5.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og maksimalt 400 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 14.04.2023:

Uttale til søknad om tiltak/bruksendring – gbnr 185/122 Isdal

Vi viser til brev frå Alver kommune, dagsett 08.04.2023.

Saka gjeld søknad om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, samt mindre fasadeendring på eksisterande bustad på gnr. 185 bnr. 122, Isdal.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Isdal og Gjervik Ytre Blad 1 og 2 og 3 (plan-id: 1263-08051965), og reguleringsplan for tunnel på fv57 (plan-id: 1263-201201).

Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen supplerer reguleringsplan der denne ikkje har eigne føresegner om tema, jf. KDP føresegn 4.5.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og maksimalt 400 m² BRA.

Tiltak ligg i omsynssone H710 – bandlegging for E39. Det følgjer av føresegn 4.3.1 at alle tiltak i reguleringsplan eldre enn 10 år skal på uttale til Statens vegvesen

Uttale

Statens vegvesen har vurdert søknaden opp mot framlegget til ny Kommunedelplan for E39. Etter det vi kan sjå vil ikkje det omsøkte tiltaket vere i konflikt med våre veginteresser.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Tiltakshavar har lagt ved følgjande utgreiing:

Vedr. nabovarsling.:

Utgangspunktet er krav om nabovarsling, jf. Pbl.§21-3. Det går her fram at før søknad blir sendt inn, skal nabo varsles. Det går videre fram av andre ledd i bestemmelsen at varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet «ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere». Denne setningen åpner for en skjønnsvurdering for kommunen. Søker bør dermed skrive en liten vurdering om hvorfor man unnlater å nabovarsle, dersom man mener at man kan få «fritak» fra nabovarsling etter §21-3 andre ledd.

For innvendige endringar i eksisterande bustad går det konkret fram av byggesaksforskrifta (SAK10) §5-2 femte ledd, at varsling ikkje er naudsynt:

«Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk.»

Dette inneber at vurderinga av behovet for nabovarsling primært vil vere knytt til endringar på fasaden på bygget, og om denne fasadeendringa vil påverke naboar.

Vedr. Utvendig fasade vil det bli satt inn to nye mindre vinduer godkjent for rømning, ett på hvert soverom som ønskes bruksendret fra tileggsdel til hoveddel i hovedenhet. Dette berører ikke naboene da boligen ligger godt i forkant av naboene i sør og nord og ikke berører inreressene deres. Vindu som ønskes satt inn gjelder i kjeller og naboer vil heller ikke ha utsyn til dette grunnet nivå.

Kommunen er samd i vurdering av innvendige tiltak, og at desse ikkje krev nabovarsling. Det er vidare vurdert at fasadeendring er av eit mindre omfang, som fort ville ha vore unntatt søknadsplikt isolert jf. pbl.§20-5 bokstav f). Det er på bakgrunn av dette lagt til grunn at nabovarsling ikkje er naudsynt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagt søknad.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,65 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje opplyst at tiltak medfører ei auke av bueiningar på eigedomen. Tiltak medfører ingen endring for vatn og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er ikkje opplyst at tiltak medfører ei auke av bueiningar på eigedomen. Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkjørsle og parkering.

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

Tiltakshavar 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).

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 varslast 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 byggteknisk 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 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, jf. fvl § 29 (1). 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reist 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 samsvar 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 føre 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 tilgjengeleg 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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 23/2814

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande

Einar Aase

Avdelingsleiar

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Teikningar

Mottakarar:

Ørjan Tredal

Littlevika 32

5914

ISDALSTØ

Ørjan Tredal

Littlevika 32

5914

ISDALSTØ