



Navar Takst Og Eiendom As
Bustølvegen 40
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/9053 - 23/36757

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
11.05.2023

Løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad med ei bueining - gbnr 315/19 Hopland

Administrativt vedtak: Saknr: 491/23
Tiltakshavar: Artur Sebastian Gawedzki
Ansvarleg søkjar: Navar Takst Og Eiendom As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad med ei bueining på eigedom gbnr 315/19. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det skal ligge føre utvida påkøblingsløyve til kommunalt vatn som omfattar heilårsbustad, påkøblingsløyve gjeve i sak 21/991 gjeld for fritidsbustad.
2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløve skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 01.11.2022 i sak 21/9209.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for minireinseanlegg godkjent i sak 21/991.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på eigedom gbnr 315/19, Hopland. Bustaden er opplyst å ha eit samla bruksareal på om lag 69 m² (BRA).

Søknaden omfattar berre bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, eventuelle utvendige søknadspliktige tiltak synt på situasjonsplan og fasadeteikningar må søkjast om i eigen sak.

Det vart opphøveleg søkt om bruksendring frå fritidsbustad med ei eining, til heilårsbustad med 2 bueiningar.

Etter dialog er tiltaket redusert til å berre gjelde bruksendring frå fritidsbustad med ei eining til heilårsbustad med ei bueining.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 21.12.2022 og supplert 08.03.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 08.02.2023:

1. Tiltaket må varslast til heimelshavarar av gbnr 315/11-12 og gbnr 315/16, sjå vedlagd liste.
2. Søknad om fråvik frå teknisk forskrift må spesifiserast for både hovudhusvære og sekundærhusvære.
3. Det må sendast inn teikningar som syner planløsning for fritidsbustaden slik den var før planlagd bruksendring.
4. Det må søkjast om utvida utsleppsløyve.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 08.03.2023. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.03.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for tidlegare Meland kommune, revidert 2019, sin arealdel er definert som LNF-føremål med spredt busetnad, SB_2.

Det er i planperioden opna for at det kan etablerast 4 nye einingar (rekna frå 17.06.2005), det er berre godkjent 1 ny bueining innan felt SB_2 sidan 2005, jf. tabell 7 under pkt. 3.2.3 i KDP.

Sjølve tiltaket fell inn under KDP pkt. 3.2 og omsøkt bruksendring krev ikkje dispensasjon.

I KDP pkt. 1.6.14 er det talfesta grad av utnytting for einebustad til 30%BYA, samla bruksareal (BRA) for eigedomen kan ikkje vere større enn 400 m². Minste uteopphaldsareal er sett til 200 m² (MUA).

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er ikkje påverka av søknad om bruksendring. Det er lagt ved kart i søknaden motteke 21.12.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1,5 meter. Eigar av gbnr 315/7 har i dokument datert 22.08.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast slik som oppført.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn den 05.03.2021 i sak 21/991, løyve til påkobling gjeld for fritidsbustad. Før bustaden kan takast i bruk som heilårsbustad må det ligge føre utvida påkoblingsløyve som omfattar heilårsbustad.

Det er i sak 20/18906, vedtak datert 04.02.2021 gjeve utsleppsløyve og løyve til etablering av minireinseanlegg for eigedom gbnr 315/19. Utsleppsløyve gjeld 5 PE.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

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

Veg fram til eigedom gbnr 315/19 og 315/14 vart godkjent i historisk sak i tidlegare Meland kommune sakid. 18/830.

Utvida avkøyrsløyve til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 21/9209 vedtak datert 01.11.2022. Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr. 315/7 10.05.2022.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar, då tiltaket er redusert frå to til ei bueining er det ikkje naudsynt med oppstillingsplass for meir enn 2 bilar.

Terrenghandsaming

Omsøkt bruksending rører ikkje ved terrengtilhøve på eigedomen. Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering og avkøyrsløve. Dette vedtak omfattar berre bruksending samt evt. byggtekniske søknadspålegg i samband med bruksendinga.

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 søkjar 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

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i

§ 12-7 Krav til rom

§ 13-2 Krav til ventilasjon

§§ 14-2 og 14-3 Krav til energieffektivitet

Avfallsplan

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

VURDERING

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre avtale om vegrett datert 10.05.2022 (tinglyst med dokumentnr. 518945) avtalen gjev gbnr 315/19 rett til veg og framføring av veg over gbnr 315/7, den gjev og eigedom gbnr 315/19 rett til bruk av felles vei over gbnr 315/7.

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.

GENERELL INFORMASJON

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.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak 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 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 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.

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 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, referer til saknr.: 22/9053

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Artur Sebastian Gawedzki	Hoplandsvegen 5918	FREKHAUG
	107	

Mottakarar:

Navar Takst Og Eiendom As	Bustølvegen 40 5919	FREKHAUG
---------------------------	---------------------	----------