



Nhb Vest As
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2633 - 23/38584

Saksbehandlar:
Lars Ottar Sagstad
lars.ottar.sagstad@alver.kommune.no

Dato:
08.08.2023

Løyve til bruksendring frå fritidsbustad til bustad - gbnr 38/19 Hodne

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 516/23

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Mathias Davidsen
Nhb Vest As
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og plan- og bygningslova (pbl.) §1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Vedtaket er heimla i pbl.§19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til igangsetting av bruksendring på eigedom gbnr.38/19. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.03.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det må søkjast om påkopling til avdeling for samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp – forvaltning i Alver kommune.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg i samsvar med løyve datert 20.02.2023.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

Det vert gjeve fritak frå byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-4, 12-7 og § 14-3 med heimel i pbl.§31-4. Sjå saksutgreiing.

Søknad om fråvik frå TEK17 § 13-5 og 13-2 vert avslått.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Bygning er opplyst med storleik på 135 m² bygd areal (BYA) samt ytterlegare 36 m² BYA i parkeringsareal. Utnyttingsgrad er opplyst til 6,95 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og pbl.§1-8.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.03.2023 og supplert 28.04.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt 28.04.2023 og 10.07.2023:

1. Situasjonsplan
2. Snitteikningar

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.04.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Sakshandsamingsfrist er forlenga med ytterlegare fire veker for den tid saka har vore på uttale. Frist i sak er den 18.08.2023.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås sin arealdel er definert som LNF. Eigedom ligg med status som LNF spreidd fritidsbustad per i dag.

Det er ikkje sett tillat grad av utnytting innanfor arealføremål LNF. Kommunedelplanen har vist til maksimalt 30% BYA og 400 m² BRA i område som er sett av til bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF og pbl.§1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 1.8 - FORBUD MOT TILTAK MV. LANGS SJØ OG VASSDRAG.

Begrunnelse:

Ang. bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Eiendommen, gnr. 38 bnr. 19, omfattes av Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031, Lindås kommune, id.nr. 1263-201805, og ligger i området for LNF - spreidd fritidsbustad. Tiltaket krever dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1.8 - forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Det ligger i dag et våningshus brukt som fritidsbolig på eiendommen. Tiltakshaver ønsker å utføre en bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Det ligger flere eiendommer mellom omsøkte eiendom og sjøen. Det er 66 meter fra bolig til sjø.

Fordeler ved å gi dispensasjon:

1. Eiendommen er allerede bebygd med en fritidsbolig,
2. Det går vei privat bilvei forbi boligen frem til snuplass og noen nøst ved sjøen. Dvs. at tilgjengeligheten til strandsonen vil ikke endres ved en bruksendring.

Ulemper ved å gi dispensasjon:

1. Bygging nær vassdrag vil virke privatiserende, og gjøre det mindre ettertraktet for allmennheten.

Området har ikke verdier i forhold til natur- og friluftslivs interesser som i vesentlig grad vil ødelegges. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje kome merknader frå anna styresmakt

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr.38/22 ved brev av 21.03.2023:

1. I svar fra Alver Kommune før restaureringa begynte var det omtalt vegtilknytningen til eiendomen. Det er i dag utkjørsel til vegen fra eiendommen, men en kan ikke fra arkivet til Alver Kommune se at

dette er omsøkt.

2. Når det gjelder fasade og situasjonsplan så er det publisert noen bilder av dette. Som gir en indikasjon på fasadenringer gjort på baksiden av huset. Ser heller ingen søknad i Alver Kommune sine arkiver om fasadeendring.

3. Når det gjelder tilknytning til offentlig veg så er den via den private vegen til bruk 38/22. Som på nåværende tidspunkt Alver Kommune fortsatt har avtale på å bruke og å vedlikeholde. Men denne avtalen er nå under behandling. Og avhengig av Kommunens avgjørelse kan en risikere denne vegen blir stengt for allmenn ferdsle.

4. Når kloakken til eiendommen skulle koples på det Kommunale ledningsnett, vart i stedet naboeiendommen bruknr 38/22 sin private avløpsledning gravd opp og koplet til. Da eier av bruk nr 38/19 ikke var villig til å dele på kostnadene. Ble det koplet av igjen og koplet til slik Kommunen hadde sagt innledningsvis. Gravejobben som ble gjort på naboen sitt ledningsnett er av mildt sagt elendig forfatning. Og kummen de koplet seg på ble tilbakeført i så elendig forfatning at dersom noen kjører over den vil den bli skadd.

5. Vegrett:

Det trengs en ganske lang forklaring for å gi bakgrunnen til at denne vegretten kanskje ikke har den verdien som antydnet.

Vegen forbi eiendommen 38/19 er en utmarksvei til en felles opplagsplass ved sjøen.

Denne vegen vart opparbeidet når denne utmarkseiendommen tilhørte bruk nr 38/4. Vegen vart da opparbeidet uten at eier av bruk 38/6 deltok. Og dermed ikke har bruksrett til vegen. Eier på det tidspunktet av bruk nr. 38/19 var helt imot at vegen skulle forlenges og gå helt ned til opplagsplassen, og prøvde å forhindre byggingen.

Det at bruk 38/6 har fått denne utmarks eiendommen i senere tid tillagt sitt bruksnr. Endrer ikke på mangel av rett til bruk av felles veg.

Bakgrunnen for manglende rettigheter i felles utmarksvegar for bruk 38/6 er at i utgangspunktet dette bruket nektet å godta det rettslige jordskifte fra 1959.

I ettertid har bruk 38/6 nektet å delta i flere utmarksvegar som dermed ikkje har kunne vorte gjennomført.

Også fortsettelsen av veg fra opplagsplassen ved sjøen vart stoppa av blant andre bruk 38/6.

Alt dette gjør jo at vegretten som er tinglyst på eiendommen bruk 38/6 for eiendommen bruk 38/19 ikkje er gyldig for buk av den eksisterende vegen. Som ingen av disse brukene har bruksrett til på nåværende tidspunkt.

Ansvarleg s kjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 22.03.2023.
Ansvarleg s kjar opplyser at:

Svaret til nabomerknaden er sendt via postgang da det ikke er muligheter for å svare opp merknaden via Altinn. Dette fordi vi ikke er pålagt å svare på merknader. I nabovarslet du du mottok via Altinn var det en mulighet for å legge igjen e-postadressen din. Da dette ikke ble gjort sendes svaret via vanlig postgang.

1. Alver kommune ga 20.02.2023 løyve til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til kommunal vei. Dette løyvet vil bli vedlagt søknad om bruksendring.
2. Tiltakshaver har ikke utført fasade endring på baksiden av huset annet enn å sette inn et vindu mot sørøst, samt å sette inn noen små takvinduer som vender mot  st. På denne siden av huset er det ikke naboer slik at disse vinduene vil være til sjenanse og gi innsyn til naboer.
3. Vi må forholde oss til at Alver kommune har gitt gbnr. 38/19 tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til kommunal vei, og om det pågår en avtaleforhandling er dette noe vi ikke r r over.
4. Dette var en jobb som ble utført i 2015, og her har det vært rikelig med tid til å få entreprenør som utførte jobben til å ordne opp i dette. Vi ser ikke dette som en relevant merknad til søknad om bruksendring.
5. Sindre Hodne, eier av gnr. 38 bnr. 6 ga i 2015 veirett til gnr. 38 bnr. 19. Denne veiretten er tinglyst, og dette er det vi forholder oss til.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.03.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 9 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Det er opplyst at eigedom skal koplast på offentlig vatn og avløp.

Det må søkjast om p koping til avdeling for samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp – forvaltning i Alver kommune.

Tilkomst, avk yrsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Det er vedlagt vegrett over gbnr.38/6. Alver kommune har vidare gjeve løyve til endra bruk av avk yrsle den 20.02.2023.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter 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 søker 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 TEK17 §§12-4, 12-7, 13-2, 13-5, 14-2 og 14-3. Det er søkt fritak med følgjande grunngjeving:

Begrunnelse:

Bakgrunnen for søknad om unntak fra TEK 17 er bruksendring fra våningshus brukt som fritidsbolig til bolig.

Viser til PBL § 31-4. Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav.

Tiltakshaver kjøpte i 2015 en fritidsbolig med ukjent byggeår. Boligen er bygget etter datidens standard og tekniske kvalitet. Boligen var bebodd frem til slutten av 1970 tallet. Etter dette ble den brukt som fritidsbolig. Boligen har nok hatt fått nødvendig vedlikehold frem til ny eier overtok i 2015. Han startet umiddelbart en renovering av fritidsboligen. Renoveringen har ikke medført økning i boligens BRA eller BYA. Det er et betydelig antall timer og kostnader som har gått med for å få den eldre boligen i god stand.

Boligen har, slik den fremstår i dag, en god bruksverdi (etter renoveringen). Isolasjonsevnen har økt betydelig, og dermed begrenset energiforbruk og varmetap. En bygning av denne alderen og med de konstruksjoner den innehar vil aldri kunne oppfylle dagens forskriftskrav (TEK 17), men med de kvalitetene som er tilført boligen de siste årene er heller ikke riving et alternativ.

Boligen fremstår i dag som en funksjonell bolig med sjarm der det originale preget er tatt vare på.

Formålet med TEK 17 er å sikre at tiltaket planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, helse og energi, jfr. TEK 17 § 1-1.

§ 12-4 Inngangsparti

Det søkes unntak fra bestemmelser om trinnfritt inngangsparti. Dagens løsning har støpt trapp opp til hovedinngangsdøren. Dette fungerer godt, og er ikke med på å gjøre bygget mindre egnet til boligformål. Eventuelle tiltak ville være uforholdsmessig store å gjennomføre opp mot det en oppnår. Dette ville være å heve utearealet ved å tilføre betydelige masser for å utjevne nivåforskjellene som er rundt bygget. Det kan nevnes at det er en dør på baksiden av huset som gir trinnfri tilkomst.

§ 12-7 Romhøyde

Takhøyden er gjennomgående ca 220 cm i hovedetasjen. I denne etasjen finner en bad, stue, kjøkken, soverom og inngangsparti. I kjeller etasjen er det ulik høyde. Det er to rom i kjelleretasjen. Det er en kjellerstue der takhøyden er 205 cm, og et rom som brukes som gang/oppbevaring der takhøyden er 215 cm. Takhøyden forringer ikke bruken av rommene som alle er aktivt i bruk. Vi ser ikke at dette avviker bør få avgjørende betydning for bruksendringssaken da det ikke knytter seg til liv og helse, og således ikke er i strid med vesentlige forutsetninger i TEK 17.

§ 13-2 Ventilasjon

Da det ikke er ventilasjonsanlegg i boligen søkes det unntak fra dette kravet. Det stilles krav i TEK om ventilasjon som sikrer tilstrekkelig god luftkvalitet. Det er ventil i 4 av boligens vinduer. Da boligen har en BRA 110 m² på vil mye av luften byttes ut bare ved og åpne et vindu eller to. Å montere et ventilasjonsanlegg vil gi utfordringer i et så gammelt hus. Husets tømmervegger, takbjelker og taksperr er synlige. Pga. husets konstruksjon er det derfor vanskelig å komme frem med rørføringer til alle rom uten at dette vil bli svært skjemmende og hindre full takhøyde. Tiltakshaver ønsker å flytte inn i boligen om det vil bli gitt løyve til bruksendring. Da vil varmepumpe (luft til luft) bli montert for å sikre en jevn varme i huset. En slik varmepumpe gir god sirkulasjon av luft i boligen.

§ 13-5 Radon

Boligen ble oppført lenge før radonsperre var noe som ble brukt. Grunnmuren på boligen er en meter tykk, rammeverket på huset er bygd oppå ytterkant av grunnmur. Dvs at om tiltakshaver hadde lagt ned radonduk i kjellergulv vil radonen likevel kunne sive inn i boligen fra grunnen under grunnmuren.

§ 14-3 og § 14-3 Energieffektivitet og minimumskrav til energieffektivitet

Bygget vil ikke klare dagens krav til energieffektivitet i TEK 17 § 14-2 eller minimumskravene etter kravene § 14-3.

Bygget har ikke nok isolasjon i vegg, tak og gulv til at en oppnår tilstrekkelig U-grad.

Hvor stort avviket faktisk er, er vanskelig å si. Men etter befaring på bygget av bygmester vil det uansett ikke være mulig å oppfylle dagen krav.

Bygget har pr. dags dato energikilde i form av vedovn og varmekabler. Pga. boligens konstruksjon med tømmervegger vil mer isolasjon enn hva situasjonen er i dag vil kunne gi sopp- og råteskader.

Det bør nevnes at det finnes atskillige boliger i dag som ikke tilfredsstiller dagens energikrav.

Konklusjon

Ingen av de overnevnte punktene er til fare for liv eller helse. Vi mener derfor at et unntak fra TEK 17 kan gis med trygg forvisning om at en ikke avviker vesentlig med det som er hovedmålet i TEK; nemlig å sikre at bygg er forsvarlig med hensyn til sikkerhet, helse og energi. I denne sammenheng mener vi at energikravene ikke kan kreves på samme måte som tiltak knyttet til å sikre liv og helse.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, 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 leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Dispensasjon frå arealføremål LNF

Det går fram av pbl.§ 11-7 nr.5 at arealføremål LNF syner til tiltak som er naudsynte for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

Vidare går det fram av Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.215 at arealføremålet dekkjer områder som skal nyttast til å sikre landbruksproduksjon, eller bli liggjande som naturområde med spesiell betyding for friluftslivet. Dette er areal som i det vesentlege skal vere ubyggd, eller berre bygd ut i tilknytning til landbruk og reindrift.

I førearbeidet er det vidare presisert at det er ein føresetnad at gardstilknytt næringsverksemd kjem som eit tillegg og supplement til ei elles igangverande landbruksdrift, og at det er denne som er hovudverksemda på arealet/eigedomen.

Det er på det reine at tiltak ikkje er i samsvar med arealføremål LNF. Eigedom har status som LNF spreidd fritidsbustad i KDP.

Spørsmålet er først om omsynet bak arealføremål LNF vert sett vesentleg til side som følgje av tiltak.

Ansvarleg sækjar har ikkje gått i detalj inn på fordelar knytt til tiltak sett mot arealføremål LNF. Det er vist til at eigedom er bygd ut med ein fritidsbustad, og på generelt grunnlag til at omsyn til friluftssinteresser og naturinteresser ikkje i vesentleg grad vert øydelagd som følgje av tiltak.

Kommunen viser til omsyn bak LNF ovanfor. I det konkrete tilfellet er det ikkje tale om å gjere tiltak på ein eigedom som er i aktiv gardsdrift, ettersom eigedom i dag er bebygd med ein fritidsbustad, der eigedom har status som LNF spreidd fritidsbustad. Tiltak vil følgjeleg ikkje medføre ei ulempe for ei eksisterande landbruksdrift på eigedomen.

Det går vidare fram av gardskart at største del av eigedom ligg definert som bebygd, medan ein mindre del er definert som produktiv skog. Det vil følgjeleg ikkje vere tale om tap av fulldyrka mark og liknande. Desse forholda tilseier at om omsynet bak arealføremål LNF ikkje står særleg sterkt i det konkrete tilfellet.

Omsynet bak arealføremål LNF vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket.

Spørsmålet er vidare om fordelane med tiltaket er vesentleg større enn ulempene, jf. pbl.§19-2 andre ledd.

Viser til vurdering som er gjort ovanfor. Kommunen vurderer som utgangspunkt at omsynet bak arealføremålet ikkje står særleg sterkt i den konkrete saka.

Det vert lagt vekt på at eigedom har hatt ein etablert bruk som fritidsbustad, og at tiltak ikkje har negative verknadar for eksisterande gardsdrift. Eigedom ligg i nærleik til eksisterande bustadfelt. Det er vidare vist til at veg, vatn og avløp er sikra for eigedom.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket medfører seg nemneverdige ulemper. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF er oppfylt.

Dispensasjon frå pbl.§1-8

Føremålet bak byggjegrense mot sjø er først og fremst meint å sikre fri ferdsel i strandsona for allmenta.

Søknaden omfattar bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad, og inneberer difor ingen endring av plassering av eksisterande bygg. Det er omtrent 50 meter til sjø frå fritidsbustad på heile eigedommen, slik at fri ferdsel til sjø for almenta fortsatt kan oppfyllast.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak byggegrense mot sjø blir satt vesentleg til side i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift.

§ 14-2(energieffektivitet) Det går fram av pbl. § 31-2(4) at kommunen kan gje løyve til bruksendring der det ikkje er mogleg å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringa er forsvarleg og naudsynt for å sikre omsynsmessig bruk.

I eksempelsamling for TEK17 med døme på fråvik etter pbl. § 31-2 er det lagt til grunn at å oppfylle krav til energieffektivitet(tettheit og varmeisolasjon) ved bruksendring frå fritidsbustad til bustad ofte vil innebere uforholdsmessig høg kostnad. Ansvarleg søker opplyser sjølv ved vesentleg tiltak er det ikkje mogleg å oppfylle dagens krav, pga. dette gjeld eit eldre bygg med ikkje nok isolasjon i veggjar og bustaden konstruksjon med tømmerveggjar

Kommunen finn at vilkåra for å fråvike minstekrava knytt til tettheit og varmeisolering etter TEK17 § 14-3 er oppfylt. Det vil innebere ein uforholdsmessig høg kostnad å oppfylle minstekrava knytt til U-verdi i yttervegg, tak, golv, samt lekkasjetala.

Det gjevast ikkje fritak knytt til varmegjenvinning og U-verdi på vindauge og dør da det ikkje inneberer ein uforholdsmessig kostnad. Dette krevs som eit minimum for å sikre at ombygginga tilfredsstillar forsvarlegghetskravet i pbl. § 31-2(4).

Krav til forsvarleg energibruk gjeld fortsatt.

§ 14-3. Minimumsnivå for energieffektivitet

(1) Følgende minimumsnivå skal alltid være oppfylt:

a. Alle bygninger, unntatt boligbygning og fritidsbolig med laftede yttervegger, skal ha:

Tabell: Minimumsnivå

U-verdi yttervegg [W/(m ² K)]	U-verdi tak [W/(m ² K)]	U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m ² K)]	U-verdi vindu og dør, inkludert karm/ramme [W/(m ² K)]	Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time)
≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,2	≤ 1,5

§ 13-2 (ventilasjon)

God luftkvalitet kan ivaretas med naturlig og mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om opnings- vindauger i opphaldsrom og soverom, vil krava til god luftkvalitet kunne varetekest med naturleg ventilasjon. I følgje eksempelsamlinga inneberer ikkje oppfyllelse av krav til god luftkvalitet utførehaldsmessige kostnader.

Det vert ikkje gitt fritak frå krava i TEK § 13-2.

§ 13-5 (radon)

Det kan ikkje gjevast fråvik frå TEK17 § 13-5 knytt til radon. Tiltaket skal tilfredsstillе krava i loven. Dersom årsmiddelverdi ikkje overstig 200Bq/m³, krev TEK17 ikkje aktive tiltak jf. § 13-5(3). Tekniske krava til i så fall vere tilfredsstilt utan aktive tiltak. Søkjar har ansvaret for vurderinga av om det krevjast aktive tiltak.

Det vert ikkje gitt fritak frå krava i TEK § 13-5.

§ 12-4 og § 12-1 (universell utforming)

Planløysinga har stor betydning for byggverkets funksjonalitet, brukbarhet, innemiljø, sikkerheit, moglegheit for vedlikehald og reinhald og liknande. Når planløysinga for byggverket utarbeidast er det viktig å tenke gjennom forventa persontrafikk til de ulike romma. Likestilt åtkomst til romma vil innebære at hovudløysing er brukbar for alle målgruppene som byggverket er berekna for.

Det er ikkje krav om universell utforming for bustadhus, men tilrettelagt løysingar for alle brukarar.

Plassering av tiltaket

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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknader og vi kan ikkje så at merknader påverkar bruksendringa.

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 søknadspliktig 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 miljøsnering 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 reisas 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.: 23/2633

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Lars Ottar Sagstad
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Snittegning
Situasjonsplan
TegningEksisterendeFasade_Ark2_3.pdf

Mottakarar:

Mathias Davidsen

Nordnesveien 5005

BERGEN

42

Nhb Vest As

Hagellia 6 5914

ISDALSTØ