



Hkh Bygg Og Eiendom As
Mjåtveitstø 33A
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/200 - 23/58876

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
17.07.2023

Dispensasjon og løyve til etablering av ny bueining i bustad - gbnr 322/109 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 778/23
Tiltakshavar: Hkh Bygg Og Eiendom As
Ansvarleg søkjar: Frekhaug Bolig As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for etablering av ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 322/109. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til etablering av ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 322/109, oppføring av inngangsparti. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.01.23 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det er gjeve løyve til tilknytting kommunalt vatn- og avlaup for ny bueining i sak 23/383 datert 7.06.23.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrslø skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 29.03.23 i sak 22/9137.

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

1. Ferdigmelding for røyrleggjararbeid.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Det er gjeve fritak frå TEK17 §§12-7, 14-2.

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av ny buening i eksisterande bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 102 m² og takoverbygg med bygd areal (BYA) ca. 9,92 m². Utnyttingsgrad til heile bustad er opplyst til 16,77 % BYA eller 23,5 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrslø, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan i føresegn 1.2.1 til kommunedelplanen sin arealdel for Meland (KPA), jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert elles vist til søknad motteken 4.01.23 og supplert 19.02.23, 15.03.23, 29.03.23 og 13.07.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 6.02.23, 2.03.23, 22.03.23, 4.05.23 og 15.05.23.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 19.02.23, 15.03.23, 29.03.23 og 13.07.23.

Det ble søkt om fritak frå plankravet den 4.01.23. Søknaden ble avvist 23.05.23, då administrasjonen har følgd streng praksis å ikkje tillatte oppføring av nye bueningar som fritak frå plankravet i eit område under planarbeid. Søknaden om dispensasjon frå plankrav ble motteke 13.07.23 og saken kunne handsamast.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Søknad var komplett 13.07.23 då dispensasjon frå plankravet ble motteke.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område B_8 innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som bustad. Eigedommen ligg i bustadområde BFS04 som er under regulering av Områdeplan for Dalstø -Mjåtveitstø.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Plankrav

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast.

Det er søkt dispensasjon frå plankravet med slik grunngeving den 13.07.23:

Søknad om dispensasjon frå plankrav for oppdeling av boenhet gbnr 322/109 .

Innleiing:

Det blir søkt om dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for Gnr. 322 Bnr. 109 . Søknaden gjelder oppdeling av eksisterande bustad jfr. *Sak §2-2 Oppdeling av boenhet og pbl. §20-1 g)* .

Bustaden ligg i eit område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan. Eksisterande bustad er tilknytt offentleg vatn og har privat avlaup. Det er godkjend offentleg avløp og vatn for eksisterande bueining og for ny bueining . Det er godkjend midlertidig bruk av eksisterande avkjørsle til kommunal veg.

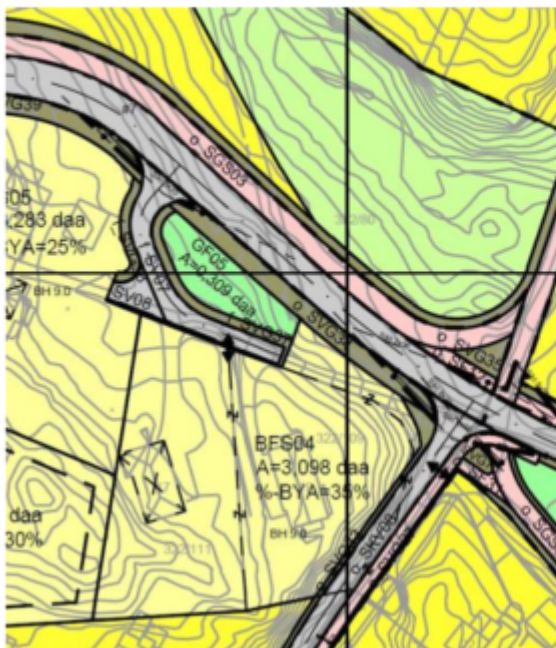
Redgjørelse:

Søknad om dispensasjon inneberer ikkje endra plassering av eksisterande bustad eller endring av høgde, volum eller grad av utnytting. Det blir heller ikkje vesentlege endringar av estetikk fordi om bustaden får eit meir moderne uttrykk. Det har også tidlegare vært utleie av kjeller m/intern trapp mellom etasjane.

Oppdeling av boenhet endra heller ikkje eksisterande private avkjørsle. Tilknytting til offentlege VA-leidningar vart det tilrettelagt for ved oppføring av ny bustad og garasje på gbnr 322/274.

Oppdeling av boenhet i også i tråd med føresegna for områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø. Eigedomen 322/109 ligg i delfelt BFS04 . Oppdeling av bueing på gbnr 322/109 vil gi til saman 2 bueiningar

Avkjørsle frå eigedomen er felles med gbnr 322/111 og 322/296 og tilrettelagd for å knyta seg til framtidig kommunal avkjørsle ihht. til områdeplan Dalstø-Mjåtveitstø. Sjå utklipp under frå plankartet.



Fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelen må ha sammenheng med de hensyn føreseigna i KDP Meland er meint å ivareta. Kommunen må vurdere de objektive forholda på eigedomen.

Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremheva ovafor.

Fordelane for noverande og framtidige eigar av 322/109 vil i dette tilfellet blant anna være disse:

- Ein får oppgradert kjellardel av boligen som tidlegare har vært utleigd.
- Brannkrav blir ivaretatt mellom bueingane, istaden for trapp mellom etasjene som kan gi rask brannsmitte mellom etasjene.
- Ein får fortetting i eit område som ligg nært Frekhaug Senter.
-

Me kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil skape nokon ulemper for området i sin heilheit eller for naboar.

Konklusjon:

Me meiner dette tiltaket oppfyller kravet til dispensasjon frå føresegn jfr. punkt 1.2.1 i kommunedelplan for Meland. Tiltaket vil heller ikkje være i konflikt med områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø. Det er tidlegare *gitt fritak* frå plankrav for riving av eksisterende bustad og oppføring av ny på gbnr 322/111 og 322/274.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om fritak 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

Tiltaket er nabovarsla 27.06.23.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.01.23.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 5 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup. Det er gjeve løyve til tilknytning kommunalt vatn- og avlaup for ny bueining i sak 23/383 datert 7.06.23.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avdeling for samferdsel, veg, vatn og avlaup har godkjent utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp den 29.03.23 i saka 22/9137.

Kommunen legg til grunn at ny avkøyrsl tilfredsstillar dei same tekniske krava til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar, jf. føresegn 1.6.11.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsl. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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

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

- § 12-7 Krav til rom og anna opphaldsareal
- § 14-2 Krav til energieffekt

Det blir trinnfri atkomst til første etasje i boligen som oppfyller krava Jfr. *TEK 17 §8-5 første ledd.*

Deler av gangatkomst til underetasje oppfyller ikkje krava om stigningsforhold i *første ledd*, så her gjelder *TEK 17 §8-5 andre ledd «(2) Er terrenget for bratt til at det er mulig å oppfylle kravet til stigningsforhold, gjelder ikke første ledd for bygning med boenhet uten krav om heis».*

Krav til parkering og mulighet til å snu på egen tomt er ivaretatt. Det er opparbeida plass til 4 parkeringsplasser i garasje og utafor garasje. Det er satt av plass i garasje til parkering av sykler for begge bueingar.

Krav til uavhengig kontroll for tetthet og våtrom gjelder kun for søknadspliktige tiltak når dette omfattes av Pbl §20-1 første ledd bokstav a eller b.

Romhøyde visast på plantegning. jfr. *TEK 17 §12-7 Krav til utforming av rom og annet opphaldsareal.* Rom for varig opphold har høyde som er under 2,4 m. Dette avviket vil ikkje påvirke bruk av eller rommets tiltenkte funksjon. For rom som ikkje er for varig opphold er romhøyde her ca. 2 cm under minimums høgde på 2,2m.

Ventilasjon for boligen er ivaretatt jfr. *Tek 17 §13-2 Ventilasjon i boligbygning.* Sjå vedlagte

ventilasjonstegninger.

Bustaden sine krav til energieffektivitet er ihht. *TEK 17 § 14-2 punkt 2.* Det er avvik på U-verdi for gulv mot grunnen, men det totale varmetapet blir ivaretatt ved bedre U-verdi i andre konstruksjoner. Begge bueingar oppfyller kravet til *TEK 17 § 14-3 punkt (1) a) Minimumsnivå for energieffektivitet.*

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.
Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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

VURDERING

Dispensasjon frå plankrav

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.

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KDP at areal sett av til noverande bustader/fritidsbustader skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krevje søknad og løyve etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, kan tillatast.

Omsynet bak krav om reguleringsplan er å oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess.

Sjølv om området B_8 i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, vurderer administrasjonen det slik at det fortsett er plass til fleire bustader i uregulert område. En stor del av område B_8 i sør og nord er ikkje bygd, samt område B_9 som eigedommen grenser til er ikkje bygd og har stor potensiale å utviklast som bustadeigedommar, men utbygningstakt skal skje i tråd med framtidig reguleringsplan.

Eigedommen 322/109 får større trafikkbelastning og fortettar uregulert område.

Ein reguleringsplanprosess vil kvalitetssikre utbygginga av eit mykje større område enn det søkar tek stilling til. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak. Utbygging utan reguleringsplanprosess kan føre til at områder blir disponert annleis enn korleis dei ville vert gjort elles. Det i bustadområde og skal settast av plass til områder for leik, opphald, infrastruktur og grønstuktur. Det er vanskeleg å vurdere korleis områdene best skal disponerast ved stykkevis utbygging med tanke på både volum, infrastruktur, overvatn, leik og opphaldsareal. Administrasjonen vil ikkje danne presedens for dispensasjon frå plankravet i eit område med streng praksis.

Det er veldig streng praksis for dispensasjonar frå plankravet i dette konkrete uregulert område sentralt på Mjåtveit med stor bygningspress då områdeplan for Dalstø- Mjåtveitstø er under arbeid. Administrasjonen har innvilga nokon enkle fritak frå plankrav for oppføring av mur på gbnr 322/274 og ved riving av bustad og oppføring av ny bustad på gbnr 322/111. Andre søknader om dispensasjon frå plankrav for oppføring av nye bueiningar eller frådelling i dette område ble avslått.

Ansvarleg søkjar opplysa at ny bueining i kjellaren vil knytast til eksisterande infrastruktur. Det er omsøkt og gjeve løyve til tilkopling til kommunal VA-anlegg og utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg.

Ansvarleg s  kjar viser til føresegn i framtidig områderegulering for Dalstø – Mjåtveitstø som er under arbeid:

Oppdeling av boenhet i også i tråd med føresegna for områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø. Eigedomen 322/109 ligg i delfelt BFS04 . Oppdeling av bueing på gbnr 322/109 vil gi til saman 2 bueiningar

Avkjørsle fr   eigedomen er felles med gbnr 322/111 og 322/296 og tilrettelagd for å knyta seg til framtidig kommunal avkjørsle ihht. til områdeplan Dalstø-Mjåtveitstø. Sj   utklipp under fr   plankartet.

Administrasjonen er samd med s  kjar i at etablering av bueining nr.2 i bustad på gbnr 322/109 er innafor regulert tall bustader i denne områdeplanen. Sj   tabell nedanfor, som tillater 5 bueiningar:

4.4 Bustadtype

a) Tabell under syner bustadtypologi og tall bustader for kvart enkelt delfelt.

Felt	Bustadtype	Tall bueiningar
B03	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	10 einingar
B04	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	8 einingar
B05	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	10 einingar
B06	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	11 einingar
B07	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	8 einingar
B09	Eine-, tomannsbustad og/eller rekkjehus	9 einingar
B08	Tomannsbustad, rekkjehus og/eller seksmannsbustad	8 einingar
BFS04	Eine- og/eller tomannsbustad	5 einingar
BFS06	Eine- og/eller tomannsbustad	3 einingar
BFS07	Eine- og/eller tomannsbustad	3 einingar
BFS08	Eine- og/eller tomannsbustad	2 einingar
BFS09	Eine- og/eller tomannsbustad	2 einingar
BFS10	Eine- og/eller tomannsbustad	6 einingar
BKS	Rekkjehus (kan tillast med sokkelleilegheit)	28 einingar
BBB	Blokkar	134 leilegheiter
Totalt		245 einingar

Hovudmoment i vurderinga her var at ny eigedommen er i samsvar med framtidig plan som er under arbeid n  r det gjeld tal tillate bueiningar i framtidig regulert delområde BFS04. I tillegg er det godkjent avkjørsel og tilkopling til ny bueining.

I dette tilfelle er administrasjonen samd med s  kjar i at bygningsmassa ikkje skal auke og terrenginngrepet skal vere minimalt.

Vidare når det gjeldt tilpassing til eksisterande busetnad, så er bustad innafor krav om maksimal utnytting på 30 % BYA, 400 m² BRA og høgde som gjeld for område B_8, jf. føresegn 1.6.14.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan i denne konkrete saka er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik fr   tekniske krav sett i byggt  knisk forskrift TEK og legg ansvarleg s  kjar si vurdering til grunn.

Tekniske krav:

Det følgjer av pbl    29-5 første ledd at «[e]thvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og

bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.» Andre ledd legg til grunn at «[b]ygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt».

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggteknisk forskrift (TEK17). TEK17 kapittel 12 Planløsning bygningsdelar i byggverk og kapittel 14 stiller energikrav.

Det er søkt om løyve til å fråvike TEK17 på følgjande punkt:

1. § 12-7 krav til rom og anna opphaldsareal i bygget
2. § 14-2 Energieffektivitet

Pbl § 31-2 gjev heimel til å fråvike TEK17 ved tiltak på eksisterande byggverk. Fjerde ledd legg til grunn at «[k]ommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

I følgje forarbeida gjev føresegna kommunen moglegheit til å gi løyve til unntak frå tekniske krav når det er forsvarleg, men det bør «*ikkje stilles så strenge krav i tillatelsen at fortsatt bruk ikke blir kostnadssvarende, for eksempel må det kunne tillates lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt.*»

Spørsmålet er om etablering av ny bueining i eldre bustad kan tilpassast tekniske krav utan «*uforholdsmessige kostnaden*». Viss tilpassing medfører uforholdsmessige kostnadar, vert spørsmålet om fråviket er «*forsvarlig*» og «*nødvendig*» for å sikre hensiktsmessig bruk. I så fall kan det gis løyve til å fråvike tekniske krav.

Krav til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2:

TEK17 § 14-2 legg til grunn eit netto energibehov for ulike bygningar, og føreset at krava i § 14-3 vert oppfylte. § 14-3 angjev minimumskrav til energieffektivitet for å sikre ein akseptabel kvalitet og minimumskravet er ivareteke.

Ansvarleg søkjar skriv at vegger og tak er etterisolert i tråd med dagens krav i TEK17. Fråvik frå TEK10 § 14-2 gjeld avvik for u-verdi for golv mot grunnen og totale varmetapet vert ivareteke.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2 i dette tilfellet.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 14-3, når totale varmetap er i tråd med minimumskrav i TEK17.

Krav til rom og opphaldsareal i TEK17 §§ 12-7:

TEK17 § 12-7 legg til grunn at rom skal ha tilstrekkeleg høgde tilpassa sin funksjon. Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 12-7 for høgde på nokon rom då det er bestemt i TEK17 minimumshøgde på 2,2 m. Fråvik på ca. 2 cm for rom som nyttast ikkje til varig opphald strider ikkje vesentleg mot TEK §1.1: god visuell kvalitet, sikkerheit, helse og miljø. Administrasjonen finn at det også er forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK10 §§ 12-7.

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. Det er gjeve fritak frå TEK17 §§ 12-7, 14-2.

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.

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.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i vesentleg konflikt med naturmangfaldslova, då tiltaket ligg utanfor nedbørsfelt til Mjåtveitelva. Det er ikkje utført risikovurdering av fagkyndig i denne saken. Kommune har vurdert at omsøkte tiltaket utgjer mindre terrenginngrep.

Kommunen vil likevel påpeike viktigheita av at ved anleggsperioden er det kontinuerleg fare for forureining. Entreprenør skal sikre at det ikkje vil vera patrikkelavrenning, eventuell avrenning som kan komme ut i vassdraget.

Det skal difor utøvast varsomheit ved transport, oppbevaring og bruk av olje, anna drivstoff og kjemikaliar i anleggsfasen. Akutte hendingar skal rapporterast fortløpande. Søl på grunn av uhell eller maskinhavari skal samlast opp og utsleppstad skal reingjerast. Tilstrekkeleg absorbentmaterialar skal være tilgjengeleg på anleggsmaskiner og ved lagringstank(er) for å kunne handtere eit uhell. Brukte absorberande materialar og forureina grunn skal leverast til godkjent mottak.

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 byggtেকnisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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.: 23/200

Med vennleg helsing
Alver kommune

Larissa Dahl
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

7 Situasjonsplan
8 Tegning Ny Fasade mot vest og sør
9 Tegning Ny Fasade mot nord og sør
Situasjonsplan
Tegning Eksisterende Fasade_Orginale tegninger
Tegning Ny Fasade_Fasade mot vest og sør
Tegning Ny Fasade_Fasade mot nord og sør.pdf
Tegning NyPlan_Plantegning begge etasjer.pdf
Tegning NyttSnitt_Snitt A-A.pdf

Kopi til:

Frekhaug Bolig As	Rosslandsvege 5918 n 368	FREKHAUG
-------------------	-----------------------------	----------

Mottakarar:

Hkh Bygg Og Eiendom As	Mjåtveitstø 33A 5918	FREKHAUG
------------------------	----------------------	----------