



Byggmester Skaar As
Hovedgaten 41A
4250 KOPERVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/5868 - 23/77949

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

Dato:
09.10.2023

Løyve til bruksendring frå einebustad til einebustad med sokkelbustad - gbnr 188/284 Gjervik ytre

Administrativt vedtak: Saknr: 1047/23
Tiltakshavar: Ventsislav Kosev Teodosiev
Ansvarleg søkjar: Byggmester Skaar 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 rammeløyve for bruksendring av einebustad til einebustad med sokkelhusvære (tilleggsdel til hovuddel) slik som omsøkt. Tiltaket gjeld etablering av ny bueining i bustad, med tilhøyrande fasadeendringar på kjellarplan, tiltak vert søkt gjennomført på bustad på eigedom gbnr 188/284. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.12.2022, motteke 27.07.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det skal seinast ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest ligge føre tilkoblingsløyve for ny bueining.
3. Ny bueining får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 11.09.2023, sak 23/5451 (administrativt vedtak saknr 942/23).

Tiltaket skal avsluttast med søknad om ferdigattest.

Då det ikkje er søkt om fråvik frå byggt teknisk forskrift (TEK17) legg vi til grunn at tiltaket gjennom prosjektering oppfyller krav til TEK17.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå einebustad til einebustad med sokkelleilighet på eigedom gbnr 188/284. Eigedomen er frå før bebygd med einebustad. Det er i sak 23/829,

vedtak datert 07.03.2023 gjeve løyve til påbygg til bustaden. Det er i nemnde sak opplyst at samla bruksareal for einebustaden er på 198,9 m² BRA, og samla bygd areal (BYA) på 138 m².

I søknad om bruksendring mottteke 27.07.2023 er det på planteikningar opplyst at omsøkt bruksendring fører til ei auke i bruksareal på 91 m² BRA. Fysisk bygd areal som følgje av omsøkt bruksendring er uendra. Bruksareal for bustaden etter gjennomført bruksendring er opplyst til om lag 290 m² BRA, bygd areal er opplyst til om lag 138 m² BYA.

Situasjonsplan syner samla uteopphaldsareal på eigedomen til 270 m² MUA, Situasjonsplanen syner og oppstillingsplass for 4 bilar.

Det er søkt om dispensasjon frå veglova § 29 for avstandskrav til offentleg veg.

Det vert elles vist til søknad mottteken 27.07.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.09.2023 ved vedtak om utvida bruk av akøyrsløp og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato, jf. plan- og bygningslova § 27-4.

Planstatus

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Felt B/planid.: 1263-196701. Planen har regulert byggegrense mot offentleg veg. Eksisterande bygningsmasse er plassert i samsvar med denne og tiltaket krev ikkje dispensasjon frå regulert byggegrense.

Gjeldande reguleringsplan vert supplert med grad av utnytting gjennom Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen (KDP) då reguleringsplanen er taus på dette området jf. KDP pkt 4.5 jf. KDP pkt. 3.1.1. Bygd areal skal ikkje overstige 30% BYA, samla bruksareal skal ikkje overstige 400 m² BRA.

Krav til minste uteopphaldsareal går fram av KDP pkt. 2.6.4 a tabell 2 for einebustad med sokkelhusvære er kravet 200 m² for hovudhusværet og 50 m² for sokkelhusvære.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det kom inn merknad frå eigar av gbnr 188/126, denne gjekk på høgde på påbygget jf. sak 23/829, tap av utsikt og auka innsikt. Merknaden er trekt av heimelshavar gbnr 188/126.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.12.2022. Situasjonsplanen viser bygningsplassering samt plassering av parkeringsplassar og uteopphaldsareal. Planlagt bruksendring fører ikkje til utvendige bygningsmessige endringar ut over fasadeendring av kjellar plan i forbindelse med innsetting av vindauge mv.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Eigedomen er kopla på kommunalt vatn og avløp. Det skal seinast ved søknad om bruksløyve ligge føre påkoblingsløyve for ny bueining.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Avkøyrse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 23/5451/vedtak datert 11.09.2023.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrse. Tiltaket fører ikkje til vesentlege terrengmessige endringar.

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

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan. Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Tiltaket omfattar bruksendring av kjellarplan i eit eldre bustadhus, tilleggsdel, til hovuddel. Det vert etablerer ny bueining i einebustaden. Reguleringsplanen sitt pkt 2 opnar opp for at det på kvar småhusparsell kan byggjast eit bustadhus med inntil 2 husvære. Omsøkt bruksendring er vurdert å vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan i høve tal bueiningar på eigedomen.

Det går ikkje fram av søknaden at det er avdekket fråvik frå byggteknisk forskrift. Vi legg difor til grunn at tiltaket gjennom prosjektering oppfyller dagens krav til byggverk, TEK17.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Vedtak etter plan- og bygningslova er ikkje avgjerdse av privatrettslege tilhøve jf. pbl § 21-6. Vi legg til grunn at eigedomen har naudsynte private rettar.

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 følgjer av plan- og bygningslova § 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 skal ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/5868

Med vennleg helsing
Alver kommune

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan Basiskart med UA
Situasjonsplan Basiskart mål til grenser
Tegning Eksisterende Plan
Tegning Ny Plan - rev1

Kopi til:

Ventsislav Kosev Teodosiev Haugvegen 7 5914 ISDALSTØ

Mottakarar:

Byggmester Skaar As Hovedgaten 41A 4250 KOPERVIK