



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2705 - 23/86177

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
09.11.2023

Endringsvedtak - oppføring av einebustad med carport - gbnr 24/160 Fammestad

Administrativt vedtak:	Saknr: 1170/23
Tiltakshavar:	Arvid Rikstad
Ansvarleg søkjar:	Arkoconsult As
Søknadstype:	Søknad om endring av tiltak

VEDTAK

Søknad om endring av administrativt vedtak saknr.: 23/2705 datert 29.06.2023 vert godkjent. Endring gjeld endring av bustadtype, plassering av bygnaden, endring av utnyttingsgrad, fasadeendring, samt oppføring av carport.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3/20-4.

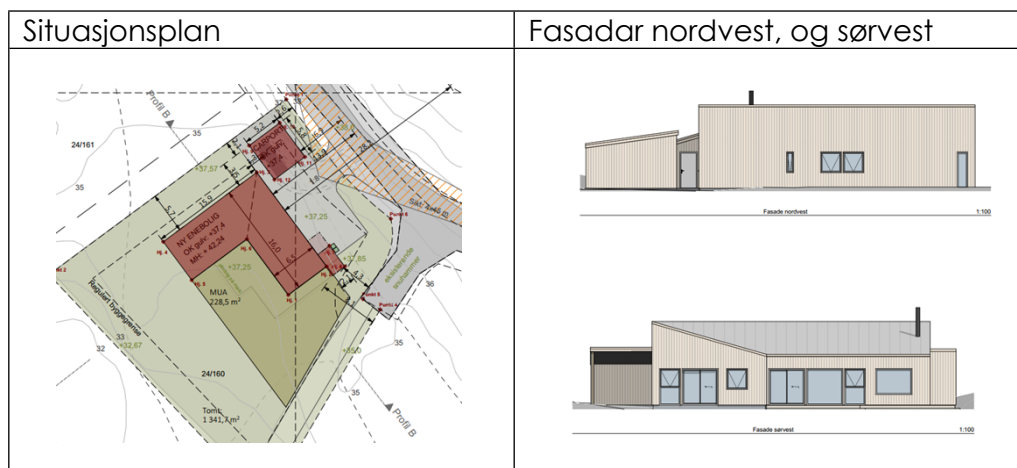
Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til oppføring av einebustad med sekundærbustad , jf. vedtak datert 29.06.2023.

Endringa gjeld endring av bustadtype, plassering av bustaden, endring av planløyving og utnyttingsgrad, samt fasadeendring. Sportsbod og 2 parkeringsplassar skal fjernast, og det skal oppførast carport.

Areal ny busetnad ved endring slik omsøkt, er opplyst til 155,7 m2 BRA, og 212,3 BYA. Utnyttingsgrad er opplyst til 15,83 % BYA.

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.11.2023.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.11.2023, og frist for sakshandsaming er 24.01.2024.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Jydalen Fammostad Gnr. 24 bnr. 4 m. fl. plan ID nr. 1263-201510 er definert som bustadføremål.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA inkl. parkering/ 400 m² BRA.

Rekkefølgekrav i plan § 3, punkt 3.1

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 vist i situasjonsplan datert 11.10.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 5,7 meter.

Tiltaket er plassert i samsvar med byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 37,40 og mønehøgde på kote ca. + 42,24.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 37,5.

Kotehøgder er tilsvarende slik opphøveleg omsøkt.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det skal etablerast carport for 2 bilar på eigendommen.

Endringa utløyser ikkje nye krav med omsyn til tilkomst.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser ute opphaldsareal, gangtilkomst, parkering/ garasjeplassering og avkøyrsløp. 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar, endring av søknad med meir, har tiltakshavar opplyst at:

Endringer består i oppføring av enebolig uten sekundærleilighet. Boligtypen blir derfor enebolig. Ettersom sekundærleiligheten fjernes, fjernes også elementer knyttet til denne, som blant annet sportsbod og parkering. Det gjøres også naturligvis endringer på planløsningen. I den delen hvor det var tenkt sekundærleilighet omgjøres gang til bod, det etableres gang mellom rommene, kjøkkendelen omgjøres til et soverom (sov 4) og bad/vask blir kun vaskerom. I tillegg reduseres størrelsen på det ene soverommet (sov 3). I tidligere hoveddel blir bad/vask gjort om til kun bad. Dette rommet får redusert areal til fordel for at det etableres walk in. Soverommet nærmest kjøkken fjernes til fordel for stue/kjøkken. Dette rommet får derfor større areal. Gang og bad får også større areal. Vi viser ellers til plantegningen som viser ønsket planløsning.

Videre består endringene av fasadeendringer. Inngangsparti til sekundærleiligheten fjernes på fasade nordvest. I tillegg er det satt inn et par ekstra vinduer på samme fasade. På fasade nordøst blir et av vinduene fjernet. I tillegg får vinduet nærmest inngangspartiet endret størrelse og plassering. Takoverbygget ved inngangspartiet blir noe større, søylen får endret plassering. På fasade sørøst settes det inn et ekstra vindu. Vi viser ellers til vedlagte fasadetegninger som viser endringene.

Videre har boligen fått endret plassering. Boligen blir plassert lenger bak på tomten i retning mot veien, ca. 2 meter, og noe lenger nordvest. I tillegg består endringen av oppføring av carport. Se blant annet vedlagt situasjonsplan.

Utnyttingsgraden på eiendommen vil bli lavere enn tidligere omsøkt tiltak ettersom blant annet parkering på terreng og sportsbod for sekundærleilighet fjernes. I tillegg oppføres carport. Grad av utnytting på eiendommen blir 15,83 % BYA.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift.

VURDERING

Det er i opphavsleg administrativt vedtak 23/2705 – 23/54591, datert 29.06.2023, gitt dispensasjon frå pkt. 1.2.1 i reguleringsplanen for vesentleg terrenginngrep. Omsøkt tiltak ved endring, råkar ikkje høvet til terrenget i særleg grad.

Vi syner elles til administrativt vedtak, saknr. 702/23. Tilhøyrande vilkår er gjeldande.

Plassering

Plassering av carport 2,6 meter frå regulert tomtegrense mot f_SVG1, og 2,1 meter mot gbnr 24/161, er i tråd med føresegn 1.1.2 i reguleringsplanen.

Tiltaket i heilskap 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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

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 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 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 rammeløyvet 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 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.: 23/2705

Med vennlig helsing
Alver kommune

Mette Robertsen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Tegning Ny Fasade A40-02 Fasade Sørøst og Nordøst
Tegning Ny Fasade A40-01 Fasade Nordvest og Sørvest
Tegning Ny Plan A20-01 Plan 1. Etasje rev D

Vedlegg:

Tegning Nytt Snitt A30-02 Profiler

Tegning Nytt Snitt A30-01 Snitt

Mottakrar:

Arkoconsult As

Arvid Rikstad

Postboks 103

Tyriveien 4c

5291 VALESTRANDSFOSSEN

5104 EIDSVÅG I ÅSANE