



Vestre Toten kommune

Plan

BYGGMESTRENE BRAATHEN OG BRENDEN AS
Nygardsbakken 2

2827 HUNNDALEN

Deres ref.:

Vår ref.: 15/1907-6

Saksbehandler: TEONE

Direkte innvalgtlf.: 61 15 34 26

Arkivkode: GNR 23/24

Dato: 02.01.2018

TILLATELSE TIL TILTAK I ETT TRINN - GNR 23/24, BRUKSENDRING ERIKSRUDVEGEN 169

Saksnummer 314/17.

Kommunen gir tillatelse til bruksendring fra enebolig til enebolig med utleieenhet i henhold til tegninger, kart og beskrivelser mottatt 20.10.2015 – 28.4.2017, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Erklæring om ansvarsrett er angitt under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Kommunen innvilger dispensasjon fra arealformål LNF, Landbruks-, Natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel pkt. 3.4.3, jfr. pbl §§ 19-2 og 20-4. jfr. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel)

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det skal settes opp gjerde eller hekk ut mot Eriksrudvegen og Trosterudvegen.
- Utearealene skal opparbeides slik at gode utearealer ivaretas for boenhetene.
- Før brukstillatelse kan gis, må veg og avkjørsel være opparbeidet, jfr. pbl § 18-1.
- Ferdigattest for nytt privat avløpsanlegg skal vedlegges søknad om ferdigattest for bruksendring.
- Taknedløp tillates ikke ført til offentlig overvannsledning.
- Det skal innhentes gravetillatelse fra teknisk driftsavdeling før arbeidet igangsettes. Evt. merknader på gravetillatelsen skal etterkommes.

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Adresse: P.B. 84, 2831 RAUFOSS

Telefon 61153300, Telefaks 61153555

E-post: post@vestre-toten.kommune.no Internett: www.vestre-toten.kommune.no

Giro: 2050.39.38228 Orgnr. 971 028 300

Denne tillatelsen, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Plan- og bygningsmyndighetene legger til grunn at ansvarlig søker videreformidler vedtaket til foretakene.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett:

Foretak	S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Byggmestrene Braathen og Brænden AS Org nr	S	SØK/1/ PRO/1/ - Hele tiltaket UTF/1/

* S = sentral godkjenning

Søknaden

Byggmestrene Braathen og Brænden AS søker på vegne av Oddvar Johansen om tillatelse til bruksendring av bygningen i Eriksrudvegen 169 fra enebolig til enebolig med utleieenhet. Bygningen har tidligere inneholdt bolig og landhandleri og har et BYA på nærmere 300m². I en del av bygningen som tidligere har vært brukt til lager, garasje og forretning ønskes det nå innredet en utleieleilighet for bedre å kunne utnytte bygningsmassen. Fordelingen blir da at eksisterende boenhet vil utgjøre 123,5m² BYA og utleiedelen 127,1m² BYA.

Utleiedelen får stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom samt bod og garasje, med bruksareal 89m². Det gjøres noen mindre fasadeendringer for å tilpasse bygningen til det nye formålet. Det gjøres tiltak på uteområdet i henhold til godkjent utomhusplan for å tilrettelegge for gode utomhus og parkeringsarealer for beboerne.

Saksgang/historikk

Søknad om bruksendring ble mottatt i kommunen 20.10.2015. Tiltaket ligger i LNF-område og det er derfor avhengig av dispensasjon fra arealformål i kommuneplan.

Saken ble forelagt Areal- og Helseforum i desember 2015 og det ble stilt krav om at vilkår for å vurdere dispensasjon var oppgradering av eksisterende private avløpsanlegg og forbedret løsning for avkjørsel, parkering og utomhusarealer.

Det ble også etterlyst supplerende opplysninger om tiltaket som innkom 28.4.2017.

Utslippstillatelse for nytt privat avløpsanlegg ble gitt 7.7.2017.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

I utsendt nabovarsel er det ikke opplyst at tiltaket krever dispensasjon. Av den grunn sendes kopi av vedtaket til naboer til orientering.

Uttalelse fra andre myndigheter

Det er innhentet tillatelse fra Statens vegvesen for økt bruk av avkjørsel.

Plangrunnlag

Eiendommen reguleres av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.11.2014. Eiendommen ligger i LNF-område, noe som gjør dispensasjon nødvendig for opprettelse av ny boenhet.

Veg og atkomst

Eiendommen har adkomst fra Eriksrudvegen som er fylkesveg.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Tomten er på ca. 740m² og har i dag en utnyttelse på i overkant av 30%. Det gjøres oppmerksom på at ytterligere utvidelse, i form av tilbygg eller frittstående bygninger, ikke er mulig på denne eiendommen.

Bygningsmassen er plassert langs tomtens søndre og vestre grense og gårds plass/uteareal for begge boenheter blir på tomtens østre del. Det er en biloppstillingsplass i garasje og ytterligere tre på gårds plass. Det etableres terrasse/ uteplass langs bygningens øst-side.

For ordens skyld minnes det om at gjennomsnittshøyde for terrasse over eksisterende terreng må være under 0,5m, da den ellers vil måtte medregnes som BYA.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jfr. plan- og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Tiltaket godkjennes som omsøkt, jfr. pbl § 29-4 tredje ledd.

Det gjøres ingen endringer i bygningens BYA i forbindelse med tiltaket.

Vann- og avløp

Eiendommen har privat vann og avløp. I forkant av tiltaket oppgraderes eksisterende avløpsanlegg, som dimensjoneres for to boenheter.

Dispensasjoner

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål LNF i kommuneplanen for opprettelse av en ny boenhet i eksisterende bygg. Eksisterende bygningsmasse har god plass til to boenheter og eier ønsker en bedre utnyttelse av eksisterende arealer.

I kommuneplanens pkt. 3.4.4 gis det åpning for å gi dispensasjon for opprettelse av inntil en ny boenhet i eksisterende bygning i LNF-område, hvis forholdene ellers ligger til rette for det.

Eiendommen ligger inntil krysset mellom Eiksrudvegen og Trosterudvegen og har forholdsvis lite uteareal, som i tillegg vender ut mot to trafikkerte veier. Det gjøres tiltak for å opparbeide og skjerme utearealene mot vegen i henhold til godkjent utomhusplan av 12.12.2017. Det etableres også nytt avløpsanlegg på eiendommen med kapasitet for to boenheter.

Plan- og bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Saksbehandling	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr	1	4.984,-
Søknad om dispensasjon	1	10.330,-
Totalt gebyr å betale		15.314,-

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker fra De mottar melding om vedtaket. Klagen skal sendes til den avdelingen som har fattet vedtaket. Der vil De også få nærmere opplysninger om klageretten og behandlingsmåten for klager.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Ola Langedal
plansjef

Ona Ekeløf
byggesaksbehandler

Etter våre rutiner er dette brevet sendt og godkjent elektronisk uten underskrift.

Kopi til

Oddvar Johansen

V/Ole Lindalen

2827 HUNNDALEN