



Sommerro Panorama AS
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/7972 - 20/39285

Saksbehandlar:
Maria Kongestøl
maria.kongestol@alver.kommune.no

Dato:
30.06.2020

Løyve til plassering av VA-leidningar - gbnr 137/185, 803 -
Kubbaleitet bustadområde

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 658/20

Tiltakshavar:

Sommerro Panorama AS

Ansvarleg søkjar:

Haugen VVA AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn til etablering av teknisk infrastruktur veg, vatn og avlaupstrase (byggetrinn 3) innanfor reguleringsplan Kubbaleitet/ planid.: 1263-201215 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i:
Vegplan datert 12.02.20 teikningsnr. B92,
Vatn- og avlaupsplan datert 12.02.20 teikningsnr. GH92, GH01
Leidningsplanar datert 12.02.20 teikningsnr. GH03, GH06, GH07, GH08,
Plan og lengdeprofil parkeringsplass datert 12.02.20 teikningsnr.D03,
Plan og lengdeprofil veg og gangveg datert 12.02.20 teikningsnr. C01 og C02.
Krav om plassering er heimla i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg i samsvar med godkjent VA-rammeplan. Det må søkjast om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og kloakkanlegg for kvar ny bustad som skal kople seg til.**
- 3. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og teknisk vegplan.**

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

- 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av teknisk infrastruktur veg, vatn og avlaupstrase i byggetrinn 3 for reguleringsplan Kubbaleitet. Tiltaket omfattar komplett veg, vatn- og avlaupsanlegg innanfor byggetrinn 3.

Det vert elles vist til søknad datert 01.04.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.04.20 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Frist for handsaming er 24.6.2020. Overskridinga inneber at gebyret vert redusert.

Planstatus

Areal ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaleitet/planid.: 1263-201215 er definert som bustadføremål, veg og anna veggrunn.

Tiltaka er vurdert å vere i samsvar med reguleringsplan og godkjent VA-rammeplan teknisk vegplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre følgjande nabomerknader:

Nabomarknad frå eigar av gbnr. 137/178 ved datert 18.03.20:

«Min eiendom, Tuftamyra 15 blir liggende på det laveste punkt i forhold til varslet tiltak. Da det ble bygget en tomannsbolig vis a vis, har det medført en økt overvannsproblematikk gjennom vår eiendom ved at eksisterende biomasse som normalt har magasinert nedbør ble fjernet.

Overnevnte tomannsbolig er et relativt beskjedent tiltak i forhold til det som nå er varslet, og konsekvensene av tiltaket vil bli ekstreme i forhold til dagens situasjon, da nedslagsfeltet for nedbør her er enormt. Fjerning av biomasse (jord, torv trær etc.) som til nå har magasinert nedbør i en så stor skala vil uten avbøtende tiltak føre til betydelig overvann/flomskader på min eiendom.

Jeg vil på bakgrunn av det ha garantier på at varslet tiltak ikke vil medføre negative konsekvenser på min eiendom ved at det etableres nye traseer /grøfter for overvann.»

Ansvarleg s kjar har kommentert nabomerknad datert 31.03.20:

«Det vil bli etablert et overvannssystem i boligområdet for transport av overvann mot terreng langs strandsonen og sj . Overvann vil bli ledet bort fra eiendommen. Eventuelle ekstra dreneringstiltak langs naboeiendom vil bli vurdert i anleggsperioden n r jordmasser blir avgravd for bygging av veganlegget.»

Nabomerknad fr  eigar av gbnr. 137/38 og 137/487 ved datert 18.03.20:

«GANGSTI TIL N ST

Gnr. 137 bnr. 38 har tinglyst rett til gangsti til n st. Det forutsettes at sti holdes åpen og i en slik stand at tilgang til n st er lett tilgjengelig i hele byggeperioden.

EKSISTERENDE FELLES KLOAKLEDNING TIL SJØ

Det forutsettes at eksisterende felles løsning holdes intakt inntil ny løsning er etablert og tilkoblet eksisterende felles løsning.

Eksisterende løsning er felles for følgende eiendommer:

- 137/38
- 137/477
- 137/487
- 137/76
- 137/58
- 137/107»

Ansvarleg s kjar har kommentert nabomerknad datert 31.03.20:

«a) Gangsti vil bli midlertidig omlagt og opprettholdt i hele byggeperioden.

Permanent gangforbindelse mellom regulert veg f_V7 og o_V5 vil bli etablert gjennom lekeplass f-L7 samtidig som boligfelt BB4 og BB5 blir utbygd.

b) Midlertidig avløpsledning til utslipp i sjø vil bli etablert gjennom anleggsområdet dersom dagens rørledning kommer i konflikt med bygging av nytt veg- og VA-anlegg.»

Nabomerknad fr  eigar av gbnr. 137/773 ved datert 24.03.20:

«1. Vi hadde i tidligere saker med Reigstad bygg ett krav om Sprengningsrister på hus, der vi krever dokumentasjon for alle avlesninger etter en sprengning (liten som stor)

2. Vi ønsker rens på hus, da det kommer skitt, sand osv. fra bebyggelsen som er under opparbeiding. (minimum 1 gang for året om bebyggelsen skal være langvarig)

3. Vi ønsker også Rens av ventilasjonsanlegg (se punkt over) vi må skifte ut filteren i ventilasjonsanlegget hyppig pga. all skiten og støvet som kommer inn fra bebyggelse.

4.  nsker som avtalt med Reigstad og kommunen at det kommer et skilt ved innkjørselen til Tuftamyra om at dette er en blindvei og at det kun er tillatt å kjøre til

eiendommene. (Vi er til dagen plaget med at det kommer personer og biler inn her for se eller gå på tur, noen har til og med parkert bilen sin her for å gå på tur)

5. Det vil overhodet ikke bli noen parkering utenfor bygg 173/773 fra arbeidere, ledelse eller noen andre under bebyggelse. (med mindre dette er avtalt på forhånd)

6. Det bør komme opp skilt med at skogen er stengt i alle retninger!!, da det daglig går personer (Barn som voksen) gjennom skogen. (De bekymrer seg ikke for å gå over utbygget område, og når det ikke blir varslet om en sprengning så kan det være fare for liv og helse.)

7. Vi har aldri hørt noen forvarsel eller sluttvarsel ved en sprengning. Dette ønskes sterkt, av alle sin sikkerhet (både gående som er på tur under sprengning) ref punkt 6.

8. Vil det ikke være bedre at kommunal vannledning, gang/sykkelvei som er planlagt via veien Tuftamyra, at denne legges i den prosjekterte Kyststien? (da dette vil bli billigere, samt at veien inn til boliger i Tuftamyra ikke vil bli stengt i en utbyggingstid).

9. Er tiltenkt gang/sykkelvei planlagt forskriftsmessig og trafikksikker på eksisterende vei inn til Tuftamyra ? (slik veien er nå så er den ikke mye bredere enn en bil, lastebiler har problemer med å komme seg inn, slik veien er pr. nå)

10. Er andre gunneiere informert om planlagt Gang, Sykkel og hovedvannledning som skal gå i hovedfartsåren fra Brørakastet og inn i Tuftamyra?

11. Hvis utbyggingen krever tilgang innpå tomt 173/773, så er kravet at dette blir avtalt med grunneier og at grunnen vil opparbeidet i samråd med grunneier.

12. Kyststi burde vært opparbeidet så snart som overhode mulig, da personer som skal gå på tur har en trygg og god vei å ferdes på.»

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad datert 31.03.20:

«a) Rystelsesmåler vil bli montert på bygningen før sprengningsarbeid i nærheten av eiendommen starter

b) Vask av bolighus – tiltak blir vurdert i dialog med nabo

c) Støv i ventilasjonsanlegg – tiltak blir vurdert i dialog med nabo

d) Utbygger sender påminning til Alver kommune om tidligere avtale om montering av trafikkskilt

e) Parkering i anleggsperioden vil skje innenfor anleggsområdet og ikke i vegen Tuftamyra

f) Anleggsområdet vil bli skiltet og avsperrert

g) Sprenging vil bli varslet med lydsignal. I tillegg vil oppstart anleggsarbeid bli varslet med informasjonsbrev til alle naboer.

h) Ny hovedvannledning til rørledningsnett i Brørakastet inngår ikke i søknaden. Trase er vist i godkjent VA-rammeplan som inngår i vedtatt reguleringsplan. Avvik fra denne må avklares med Alver kommune – Teknisk forvaltning og drift

i) Endring av status på vegen Tuftamyra, til regulert gang- og sykkelveg med tillatt kjøring til eiendommene, inngår ikke i søknaden. Temaet er avklart i vedtatt reguleringsplan.

j) Se pkt. i)

k) Evt. anleggsarbeid på eiendommen vil kun bli utført etter avtale med grunneier. Eiendomsgrense vil bli markert i terreng før oppstart arbeider

l) Kyststi gjennom regulert felles uteoppholdsareal f_U1 vil bli etablert samtidig som boligfelt BB1 og BB2 ferdigstilles.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i:

Vegplan datert 12.02.20 teikningsnr. B92,

Vatn- og avlaupsplan datert 12.02.20 teikningsnr. GH92, GH01

Leidningsplanar datert 12.02.20 teikningsnr. GH03, GH06, GH07, GH08,

Plan og lengdeprofil parkeringsplass datert 12.02.20 teikningsnr.D03,

Plan og lengdeprofil veg og gangveg datert 12.02.20 teikningsnr. C01 og C02.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Plassering av tiltaka er vist i vatn- og avlaupsplan datert 12.02.20 teikningsnr. GH92, GH01, og leidningsplanar datert 12.02.20 teikningsnr. GH03, GH06, GH07, GH08.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Avkøyrsløp til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Teikningsdokumentasjon i søknaden syner eksisterande og nytt terreng, og plassering av tiltaket i høve til terreng.

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

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker 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 Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.

- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 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 byggt teknisk 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 kommun 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 klagt 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/7972

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.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Maria Kongestøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak i eit-trinn - GBNR 137/185 og 137/803 Alver

E-postmelding

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Nabovarsel

Kvittering nabovarsel

Svar på nabovarsel

Svar på nabovarsel

Innsigelse mot tiltak

Kommentar til merknader

Teikning

Vann og avløpsplan

Ledningsplan og profil veg

Vann og avløpsplan

Plan og lengdeprofil veg

Plan og lengdeprofil veg og gangveg

Tverrprofiler gangveg

Vegplan

Ledningsplan og profil P-plass

Ledningsplan og profil veg

Ledningsplan og profil veg

Tverrprofiler P-plass

Tverrprofiler veg

Tverrprofiler veg

Plan og lengdeprofil P-Plass

Detalj ledningsgrøft og kummer

Følgeskriv

Erklæring om ansvarsrett Hjelmås VVS

Erklæring om ansvarsrett Reigstad bygg

Vedlegg:

Erklæring om ansvarsrett Alver kommune

Erklæring om ansvarsrett Haugen VVA

Gjennomføringsplan

Godkjent søknad, tekniske planer i byggetrinn 3

Svar på søknad om godkjenning av tekniske planar for kommunalt veganlegg

Kopi til:

Thor-Henrik Fredriksen

Mottakarar:

Sommerro Panorama AS

Osterfjordvege 5914
n 124

ISDALSTØ