



Hammar-Kameratane AS
Hella 60
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/17751 - 21/5061

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

Dato:
26.01.2021

Endringsløyve og igangsetjingsløyve for heile tiltaket - oppføring av tomannsbustad med carport - gbnr 445/491 Manger Nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 111/21
Tiltakshavar: Stevnebø Byggevar AS
Ansvarleg søkjar: Hammar-Kameratane AS
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak, søknad om igangsetjing av tiltaket

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 b), jf. § 20-3 vert søknad om endring av tomannsbustad med endra plassering godkjent i samsvar med mottatt situasjonsplan revidert 18.12.20.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket for oppføring av tomannsbustad med carport og tilhøyrande utomhus på gbnr 445/491, jf. søknad med vedlegg motteke 19.01.2021, på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 19.02.19 i sak 18/2526 med endringsløyve i dette vedtaket gjeld for tiltaket.
2. Vilkår i godkjent rørleggjarmelding i sak 19/1989 datert 17.10.19 og i sak 20/19099 den 26.01.21 skal stettast.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA-anlegg.
2. Sluttrapport for handtering av avfall skal sendast inn.
3. 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 igangsetting for heile tiltaket – tomannsbustad med carport og utomhus og søknad om endring av tiltak.

Det er søkt om endring av taktype frå saltak til pulttak og flytting av bustad 2 meter mot vest. Det er opplyst om ny tiltakshavar - Stevnebø byggevare AS og om overtaking av prosjektet av ny ansvarleg søkjar – Hammar - kameratane AS. Førre søkjar har sendt søknad om opphør av ansvarsrettar 02.11.20.

Kommunen har i vedtak av 19.02.19, sak 18/2425 gjeve rammeløyve. Det vart gjeve igangsetjingsløyve for grunn-og terrengarbeid den 24.10.19 i sak 18/2425. Det vert elles vist til søknad om endring og igangsetjing, motteken 19.01.21 og godkjent rørleggjarmelding i sak 19/1989 vedtak datert 17.10.19 og i sak 20/19099 den 26.01.21.

Førehandskonferanse om tiltaket vart avholdt i sak 20/17853. Eksisterande garasje på gbnr 445/491 vart reve av førre tiltakshavar då dette er fritatt frå søknadsplikt etter PBL.

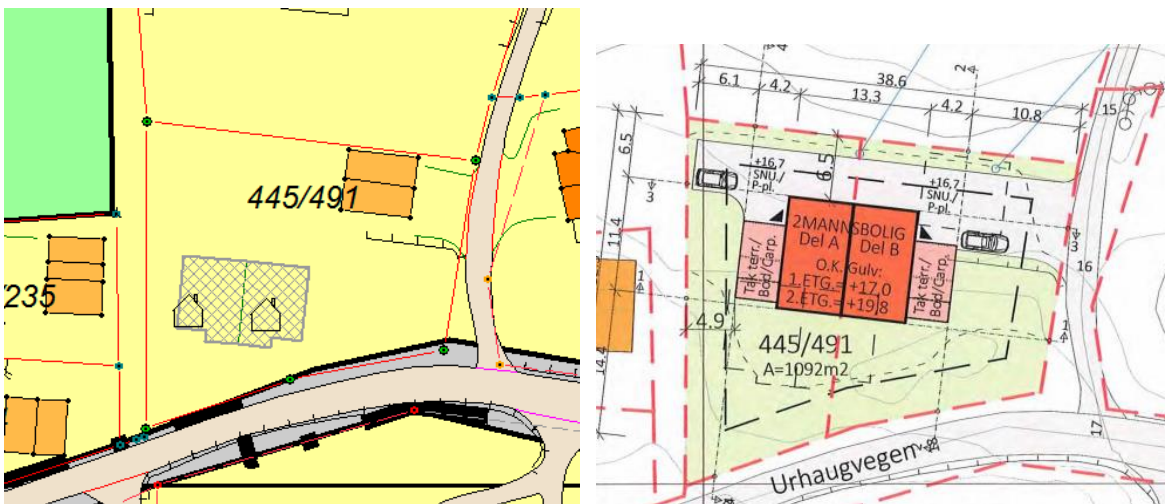
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett når den vart motteken og frist for sakshandsaming etter forskrift om byggesak (SAK 10) § 7-1, 1. ledd, bokstav b, er 3 veker frå denne dato, jf. SAK 10 § 7-2.

VURDERING

Planstatus:

Eigedomen er uregulert og ligg i område avsett til bustadområde ifølgje KDP Radøy (kommunedelplan for Radøy). Tiltaket er i tråd med planen.



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BYA. Tiltaket har BYA% på ca. 23,37% og er i samsvar med planen.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla i samband med søknad om endringsløyve. Det er motteke en merknad i saka frå eigar av gbnr 445/92 den 20.12.20:

Meknad frå eigar av gnr 445 bnr 92 til nabovarselet datert 08.12.20.

Som eigar av naboeigendomen har me ein tinglyst vegrett over hjørna av tomten til søkjar. Dette for å få tilgang til garasje og parkering på vår tomt. Dette var eit krav me måtte innfri for å kunne få dela frå tomten som det omsøkte tiltaket er på.

Den opparbeida garasjetomten/parkeringsplassen vår ligg på kote 15.6. Tiltaket ligg på kote 16.7. Høgdedifferansen er her på 1.10m.

Det omsøkte bygget har fått ein heilt annan plassering på tomten enn det bygget som var planlagt på tomten i utgangspunktet. Dermed har ein no eit mindre areal til å fordele denne høgdedifferansen.

Dette problemet lar seg nok sikkert løyse, men då må ein sjå på plasseringa av huset på tomten og endre noko der.

Kjøpar var informert om vegretten og garasjetomten var allerede planert under besiktigelsen før overdragelsen. Tiltaket må ikkje gå utover vår tilgang til garasjeplassen.

Me treng ei skisse over korleis ein har tenkt å løyse tilgangen vår til garasje/parkering med denne høgdedifferansen.

I følge teikningar i nabovarselet vert det fysisk umogleg å få tilgang til garasjeplassen dersom ein fyller ut heile tomten til kote 16.7 slik det er teikna inn. Her må ein gjere noko.

Det kom tilleggsmerkna den frå same nabo på gbnr 445/92 den 04.01.21:

Merknad til nabovarsel til gnr 445 bnr 491.

Viser til tidlegare innsendt merknad datert 20.12.20 frå eigar av gnr 445 bnr 92 til første nabovarsel. I denne merkna den stilte me spørsmål om tilkomst til garasje pga høgdedifferanse.

Ser at huset har vorte flytta 2 meter mot vest og reknar med de har vurdert den nye plasseringa slik at tiltaket då ikkje vil vere til hinder for vår tilkomst til garasjen. Terrengt må òg tilpassast slik at det vil gje oss ein problemfri tilkomst til garasjen.

Ansvarleg søkjar skriv at de har tatt omsyn til merkna den slik det er illustrert i profil i fasade mot nord. Ansvarleg søkjar skriv følgjande i skriv av 12.01.21:

Ein endra plassering for å imøtekomme merkna den; bygget vart flytta 2 meter mot vest iht. siste teikningar og situasjonsplan, vidare vart alle naboar varsla på nytt (det er siste varsel som i gruppe C er tatt med, når det gjeld skjema og vedlegg; «kvittering for nabovarsel» og «opplysningar gitt i nabovarsel»).

Ny merkna den/innspeil har kome inn frå nabo på gbnr: 445/92, men dette er ivareteke og svar er sendt til nabo (vedlegg C6), det er god plass til å fordele den nemnte høgdeforskjellen på 1,1m frå snu-/parkeringsplass.

Nabo vil få kopi av vedtaket for klagevurdering.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.11.20, revisjon 2 av 18.12.20. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,9 meter. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 11,7 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 05.11.18 i sak 18/2425 gjeve dispensasjon til plassering 8 meter frå offentlig veg. Så omsøkt endra plassering er innafør tidlegare dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg.

Det er søkt om topp golv i 1 et. på kote ca. + 17,0, topp golv i 2 et. på kote ca. + 19,8, og min. gesims/mønehøgde på kote ca. + 22,6 og maks.gesims/mønehøgde på kote ca. + 23,8. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 16,7.

Vatn og avløp (VA)

Ingen store utvendige endringar i forhold til gitt løyve i sak 19/1989 i radøy kommune den 17.10.19 og oppdatert i sak 20/19099 den 26.01.21.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

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 har tiltakshavar opplyst at:

Tiltaket dreier seg om heilt ny utforming og revidert plassering av tomannsbustaden, det endrast med anna frå saltak til pulttak.

Høgste gesims-/mønehøgde: 7m frå gjennomsnittleg planert terreng.

Overkant golv 1 etasje: +17

Estetisk er tomannsbustaden moderne med pulttak, men får likevell eit klart tradisjonelt uttrykk med den liggjande kledninga, det er såleis ikkje ein bygning som skil seg særleg ut.

Nabohuset har ark med pulttak, takformen er såleis heller ikkje noko nytt innslag i ikring liggjande bygningsmasse.

Når det gjeld volum er som nemnt høgste gesims/møne 7m.

Urhaugvegen som går på framsida av bygget er vel 1m høgare enn overkant golv 1 etasje, noko som vil gjere att bygningen vil framstå dempa, og ikkje ruvande.

Retninga på pulttakfallet føl tilkomstvegen og ikring liggjande terreng, noko som og vil forsterke det dempa intrykket.

Reint praktisk sikrar bustaden carport til begge einingar og ein har godt med uteareal til kvar eining.

Tekniske krav til byggverk

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

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, dagsett 13.01.21, vedlagt søknaden.

Kommune har fått melding om at det har skjedd endring i ansvarsforhald for funksjon ansvarleg sækjar. Ansvarleg sækjar vert endra frå Ing.Taule As til Hammar-kameratane AS.

Ansvarlege i byggesaker innestår for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf pbl § 23 - 1.

Aktuelt regelverk

- Igangsetting av tiltak med ansvarsrett krev søknad etter pbl §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Grunnlag for ansvarsrett som sjølvbyggjar går fram av SAK § 6-8.
- Endring av tiltak er søknadspiktig 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).
- Tiltak skal nabovarlast i samsvar med pbl. § 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre 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, ver venleg og referer til saknr.

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.

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.

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Teikningar

Kopi til:

Ann Kristin Mangerøy	Solendvegen 53	5936	MANGER
Jan Tore Hvidsten	Solendvegen 53	5936	MANGER

Mottakarar:

Hammar-Kameratane AS
Stevnebø Byggevare AS

Hella 60
Bøvågen

5936
5937

MANGER
BØVÅGEN