



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1667 - 21/33541

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
02.06.2021

Løyve til oppføring av bustad - gbnr 172/218 Hopland

Administrativt vedtak: Saknr: 584/21
Tiltakshavar: Pål Børslid
Ansvarleg sækjar: Seim Bygg 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 løyve i eitt-trinn til oppføring av bustad med samanbygd garasje slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev. A datert 18.05.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Gesimshøgda skal ikkje vera større enn 7,0 meter.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med løyve til tilknytning datert 23.02.2021 i sak 21/1687.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
6. Skjeringar og murar over 2 meter skal sikrast med gjerde og nødvendig rassikring skal utførast.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
3. Faktisk plassering av tiltaket skal vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med samanbygd garasje der bruksarealet (BRA) er opplyst til å vera ca. 243,8 m² og bygd areal (BYA) ca. 225,1 m². Utnytingsgrad er opplyst til 27,7% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkøyrsløp og intern veg. Andre tiltak som kan vera vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad mottatt 17.02.2021 og revidert søknadsdokumentasjon mottatt 18.05.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.05.2021 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nilshøyen er avsett til byggeområde for bustadar, BF3. Tillaten grad av utnytting er 35% BYA.

Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plangrunnlaget.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla, men ikkje reviderte teikningar der bygget er flytta 2 meter nordaust og seinka til planeringshøgde i samsvar plan, dvs. til kote +11,5 for garasje og kote + 12,0 for bustad.

Endringa er ikkje nabovarsla, men det ligg føre samtykke til endringa frå gbnr 172/66 og gbnr 172/211.

Ansvarleg søkjar skriv følgjande om behovet for å nabovarsla revidert tiltak:

«Vår klare formening er at disse endringene i liten eller ingen grad berører andre naboer. Vi har valgt å gi samtykke for nærliggende eiendommer. Dette bør dekke behov for nabovarsler.»

Det ligg elles føre følgjande nabomerknader til søknaden:

Eigar av gbnr 172/6, Lars Hopland skriv 15.02.21:

«Eigar av tomt 13 i Nilshøyen, langs vegen til Hoplandsvågen, må delta i vedlikehold av vegen frå utkjøring ved FV-5472 til og med innkjørsel til tomt 13. Event.skader på vegen som følge av utbygging må utbedres av utbygger.»

Ansvarleg søkjar skriv at dette er heilt naturleg og at han tar det til etterretning.

Ansvarleg søkjar har ettersend tre nye nabomerknader 22.02.2021.

Eigar av gbnr 172/2, Stein Ove Vatnøy skriv 17.02.2021:

«På vedlagt oversiktskart kan det se ut som om den private veien, fra fylkesvei til ferist, skal utvides. Dette er ifølge Seim Bygg ikke tilfelle. Eventuelle fremtidig krav om utbedring av

vei/utkjørsel til fylkesvei grunnet økt trafikk må kostes av de fire nye boenhetene. Eventuelle skader på veien i forbindelse med anleggstrafikk må utbedres av Seim Bygg. De nye boenhetene må innlemmes i eksisterende veilag, og det er veilaget som til slutt må gjøre bestemmelse/avtale med utbygger/nye boenheter ang tilknytning/vedlikehold/eventuelle fremtidige krav. etc. Foreslår det blir avholdt et møte med Seim Bygg/nye grunneiere og eksisterende medlemmer i veilaget. Formann i veilaget er Johannes Hopland.»

Eigar av gbnr 172/1, Johannes Hadler Hopland skriv 17.02.2021:

«Stiller spm med tanke på Vedlikehold event utbedring, av veg, med tanke på fleire hustander, De vil jo bli ein betydelig økning av tungtransport, som igjen vil på sikt gå ut over ein liten smal veg som ikkje er bygd for den type trafikk. Vil de bli behov for utlegg seinere pga utbedring av vegen, er de da natuligt at dei nye huseigarane må ta denne kosten de vil medføre. Har hatt ett felles møte på dette i lag med Hopland felles som har nøst i vågen. Har de vorte tatt høyde for dette?»

Eigar av gbnr 172/4, Jan Ashish Hopland skriv 18.02.2021:

Da det vil bli større aktivitet på veien krysset fra Vågabrune/Kleivabrune og nord att mot nøst i Vågen. Dette mtp økt trafikk av tung transport i byggeperioden, og når flere bo enheter kommer. Så vil jeg som grunneier brukseier og nærmeste nabo i Vågen, ha meg fra skrive evt økonomiske og eller andre påkjenninger veien vil få nå og i fremtiden. Da det til vanlig er minimalt med trafikk på den veien og sett hva stand den veien er i alder, og Blir brukt til pr.d.»

Ansvarleg sækjar skriv ved ettersending av nabomerknadane følgjande:

«3 nye merknader kom inn dagen etter jeg sendte inn søknaden, alle merknader går på det samme: Skader på vei må dekkes av utbygger, nye boenheter må ta del i veilag, utbygger må sørge for at utkjørsel ved FV blir opparbeidet ihht. til krav.

Ingen av disse merknadene går på byggesaken. Dette er merknader som hører inn under Regulerings plan og ikke under byggesaker. Ingen av disse merknadene kom fram i nabovarsler ved regulerings plan eller endring av gitt plan. Vi ber Alver se bort fra merknader.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan rev. A datert 18.05.2021.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 12,0 m.o.h. for bustad og kote + 11,5 m.o.h. for garasjedel. Gesimshøgda er oppgitt til 6,9 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Tilknytingsløyve er gitt 23.02.2021 i sak 21/1687.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det er garasjeplass for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløse.

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 ansvarleg søkjar opplyst at:
«Tiltaket er prosjektert med en Moderne uttrykksform som er tilpasset omkringliggende bygninger, noe som er med på å gi budskap om bygningens innhold, samt gir uttrykk for dens egenart. Takformen er flatt med Fall 1:40. Flate tak er tak med mindre en 6 grader helling. Det er med på å dempe inntrykket av boligen og ikke påvirke fjern virkningen / synlighet utover omkringliggende boliger og bygninger. Fargevalget er uavklart.

Den omkringliggende bebyggelsen er ikke ensartet. Elementer fra dette tiltaket finnes i en omkringliggende bebyggelsen og tiltaket vil således passe godt inn på stedet det skal bygges.

Utomhus området er tilpasset tomten best mulig og i henhold til Reguleringsplan. Tiltaket vil få en tiltalende form og er etter vårt syn i tråd med bestemmelser i PBL § 29-2.»

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).

Privatrettslege tilhøve

Det er opplyst i søknaden at vegrett er sikra med tinglyst erklæring.

VURDERING

Nabovarsling

Administrasjonen viser til ansvarleg søkjar sin vurdering og finn at endringar i tiltaket i lita grad rårar ved naboar sine interesser. Det vert derfor ikkje kravd ytterlegare varsling av søknad om endring.

Nabomerknad

Mottatte merknadar frå naboar gjeld i hovudsak at eigarane av bustadane som skal etablerast langs den private vegen, må delta i vedlikehald av vegen, at framtidig krav om utbetring av veg må dekkast av eigarane av dei nye bustadane langs vegen, og at eventuelle skadar på vegen som følgje av anleggsarbeidet må utbetrast av utbygger.

Administrasjonen vurderer at merknadane frå naboar i hovudsak er av privatrettsleg karakter og må løysast av utbygger, eigar av gbnr 172/218 og vegstyret.

Etablering av nødvendig infrastruktur innanfor reguleringsplanen Nilshøyen går fram av rammeløvet gitt i vedtak datert 17.08.2018 i sak 18/688. Vi legg til grunn at eventuelle behov for tiltak på eksisterande vegar innanfor planområdet er vurdert i denne søknaden. Vi viser her til føresegn 4.1.1 som seier at veg og frisktsoner skal etablerast i samsvar med plankart og Statens vegvesen si norm.

Naboar får vedtaket til klagevurdering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Gesimshøgda er ikkje oppgitt i samsvar med rettleiaren «Grad av utnytting», men vi legg til grunn at gesimshøgda er innanfor planen si begrensing på 7,0 meter.

Skjeringar og murar over 2 meter skal sikrast med gjerde og nødvendig rassikring skal utførast.

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.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast 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.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 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. Førretak 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.: 21/1667

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 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.

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

1008-21 Situasjonsplan 18.05.21
1008-21 Terrengprofiler Scala 18.05.21
10 Tegning nytt snitt Snitt.png
Planteikningar - gbnr 172-218

Kopi til:

Jan Ashish Hopland	Seimsstranda 45	5912	SEIM
Johannes Hadler Hopland	Seimsleitet 85	5912	SEIM
Lars Hopland	Seimsleitet 126	5912	SEIM
Pål Børslid	Fuglevikvegen 32	5912	SEIM
	B		
Stein Ove Vatnøy	Lurevegen 208	5912	SEIM

Mottakarar:

Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
--------------	--------------	------	------