



Kari Joo Yung Dalland Kvalvåg
Melandsvegen 124
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5564 - 21/56276

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:
16.09.2021

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 309/35 Hjelrtås

Administrativt vedtak: Saknr: 886/21
Tiltakshavar: Kari Joo Yung Dalland Kvalvåg
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 2 i gjeldande reguleringsplan for oppføring av bustad, jf pbl § 12-4.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av einebustad og rive eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.04.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 02.09.2021, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
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 oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 281,4 m² og bygd areal (BYA) ca. 185 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 16,62 % BYA.

Sak gjeld også søknad om rive eksisterande fritidsbustad på 45 m² bygdareal.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløse, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.06.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane plan-id 125620010502 er definert som område for fritidsbustad/Heilårsbustad.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon i frå føresegn 2 i gjeldande plan vedkomande krav til maks 1,5 etasjer i bustader.

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 28.04.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 309 bnr. 10 har i dokument datert 08.05.201 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 48,4 og planeringshøgde på kote + 41.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn den 02.09.2021 i sak nr. 21/7061.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 21/6998 vedtak datert 19.08.2021. Utsleppsløyve gjeld 7 m³ slamavskiljar og utsleppsløyve vert gittfor 10 PE.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det er søkt om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse i sak 21/4678. Det er av vegavdelina her i kommunen gjeve slik førehandsuttale i brev datert 03.08.2021:

« Vurdering/drøfting:

Eigedomen ligg i eit regulert område der formålet er fritidsbustad. Å gi løyve til utvida bruk for einebustad vil vere i strid med arealformålet til eigedomen. Vegavdelinga gir dirfor ein uttale ut frå det vegtekniske og dei reglar som gjeld for avkjørsle til kommunal veg.

Avkjørsla frå privat veg mot kommunal veg kv2034 Mongsedalen vert i dag brukt som adkomstveg for både heilårsbustader og fritidsbustader. Avkjørsla endar i kommunal veg like før avkjøring til fylkesveg fv564 Rosslandsvegen.

Fartsgrensa langs den kommunale vegen er vurdert til 50 km/t i vegbasen. Siktkravet ved 50km/t er 4x45m. Ut frå vegbilder på staden, ser det ut til at siktkravet i avkjørsla mot kommunal veg ligg innanfor dette kravet. Det veks ein del kratt og mindre tre opp som kan bli til hinder for sikt mot høgare når ein kjem ut frå den private vegen. Tilvekst av vegetasjon må brukarane/ansvarleg for vegen halde ved like slik at det ikkje vert eit sikthinder her.

Samandrag/konklusjon:

Vedtak om utvida bruk av avkjørsle vert handsama i byggesaka ved søknad om endring frå fritidsbustad til heilårsbustad. Avdeling samferdsel, veg-, vatn- og avløp- forvaltning ser ingen ufordring med å gi utvida bruk av denne avkjørsla for ein einebustad med utleige.

Det kan ved søknad om formålsendring/bruksendring bli gitt løyve til utvida bruk av avkjørsle med heimel i veglova §§ 40 til 43. Følgjande krav til avkjørsle bør ved løyve leggjast til grunn:

- Avkjørsle skal væra opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.*
- Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsla.»*

Eigedomen har avkjørsle inn på kommunal veg, men har vore knytt til fritidseigedom. Det er ikkje søkt om ny avkjørsle, slik at ein, i denne saka, kun skal handsame søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsle.

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 3 bilar og framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

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.

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 byggt teknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Vår vurdering:

Det er søkt om dispensasjon frå føresegn 5 B i:

På det regulerte arealet kan eksisterande hytter byggjast om til heilårsbustader. Dette gjeld ikkje gnr. 9, bnr. 56 og 47, som berre kan brukast til hytte. Utnyttingsgraden, inkludert bebyggd areal, kan ikkje overstige 0,15. Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeidde ved tilrettelegging av det regulerte området. Forøvrig gjeld føresegnene under pkt. A også for dei hytteeigedomar som inngår i reguleringsområdet så langt det høver.

Vi legg til grunn at denne paragrafen er av ansvarleg søkjar tolka slik at ein må bygga om eksisterande fritidsbustader for desse kombinerte områdene innafør planområdet.

Vår vurdering er den at om ein river eksisterande fritidsbustad og bygger ny heilårsbustad innafør de rammene planen opner opp for vil dette vere innafør kravet satt i føresegn 5 B. Intensjonen var at ein skulle ha ei fleksibilitet innafør planområdet til å endre status for nokre av eigedomane, men ein binder seg ikkje opp mot eksisterande bygg på eigedomen.

Vi vurderar difor at søknad er i samsvar med gjeldande reguleringsplan på dette punktet.

Vidare er det søkt om dispensasjon frå føresegn 2:

Bustadene kan oppførast i inntil 1½ høgd.

Det er søkt om bustad i to etasjer, slik at det vil krevje dispensasjon i frå dette føresegnet.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

«Ordlyden vedr 1 ½ etg antall er i utgangspunktet for å begrense bygging i høyden som kan være til sjenanse for omkringliggende eiendommer.

Det er ikke anngitt høyder på gjeldende eiendom i reguløringplankartet. Det vil sådan være PBL § 29-4 som er gjeldende i dette tilfelle. Boliogen gesims og møne høyde er godt innenfor krav i denne bestemmelsen.

Planlagt bolig er basert på dialog med nabo samt tilpassning eiendom og terreng. Eiendommen er skrående fra nord til sør. Midt på eiendommen hvor eksisterende hytte er etablert er også ny bolig planlagt. Dette da det er her hvor eiendommen er på sitt bredeste.

Ref vedlagte snitt i situasjonsplan så er boligen planlagt fra + 41,0 til topp møne 48,4 m.o.h. Dette er Boligen er planlagt med kjeller for å holde bygget dempet i terrenget. Samt svakt skrående pultak Disse valg er gjort med hensyn til naboeiendommer i nord.

Det poengteres følgende:

- § 4 i bestemmelser åpnes for etablering av kjeller i skrående terreng.

- I brev datert 11.01.19 vedr førebels svar på søknad – gbnr 9/215

referanse 18/2666-18/26342 skrives det på side 4 i andre avsnitt

følgende: «Ein bustad med ein etasje og kjellar vil her være i samsvar

med reguleringsplanen for området, som åpner for bustda med kjelar på skråande tomtar.»»

Vår vurdering:

Vi er samnd med ansvarleg søkjar nå det gjeld tolking av føresegn 2. Ein skal sikre god kvalitet for både nye bustader men også eksisterande bustader i området.

Det går fram av søknad at ein har spela mot § 29-4 i plan- og bygningslova og at ein her er godt innafor kravet.

Det går fram av innsendte profiler at eigedomen har større høgdeforskjeller, og vidare syner det på innsendte tegninger at det kun er 2. etasje som ligg på øvste terrengnivå.

Vi kan ikkje sjå at reguleringsplana vert vesentleg satt tilsides ved å opne opp for dispensasjon frå føresegn 2.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn 2 i gjeldande reguleringsplan er oppfylt.

Plassering

Tiltaket 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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar 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 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.
- 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 byggtknisk 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 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 grunnjevast. 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.: 21/5564

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

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan og snittegning
Tegning Ny Fasade

Mottakarar:

Kari Joo Yung Dalland Kvalvåg	Melandsvegen 5919 124	FREKHAUG
Vidar Dalland Kvalvåg	Melandsvegen 5919 124	FREKHAUG
Villanger & Sønner AS	Kvassnesveien 5914 45	ISDALSTØ