



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1884 - 21/74734

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
22.03.2022

Dispensasjon og løyve til oppføring av to tomannsbustader - gbnr
134/478 Hilland

Administrativt vedtak: Saknr: **1199/21**
Tiltakshavar: Bolig & Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense og planeringshøgde på parkeringsplass for oppføring av to tomannsbustader. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av to tomannsbustader på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 24.08.2021 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 vass – og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling seinast samstundes med søknad om igangsetting.
4. I god tid før arbeidet skal starte opp må avd. for Samferdsel, veg-, vatn- og avløp få inn detaljteikningar i plan og profil for mur og plassering av VA-leidningar i området ved mur.
5. Minste avstand mellom mur og innerkant regulert kommunalt fortau skal vere minimum 1,0 meter.
6. Muren skal vere plassert slik at den ikkje kjem i konflikt med tekniske krav for eksisterande avkøyrsløp.

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

- 1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrslø.**
- 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
- 3. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.**
- 4. 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.**

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av to tomannsbustader med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 132,5 m² for bustad 1, 126,9 m² for bustad 2, 128,6 m² for bustad 3, 131,8 m² for bustad 4, og bygd areal (BYA) totalt ca. 360,8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 35,13 % BYA inkl. parkering.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og planeringshøgde på parkeringsplass.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.05.2021 og supplert 24.08.2021 og 08.02.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 21.06.2021:

1. Det må sendast inn fasadeteikningar av mur langs veg, samt lengde – og tverrprofil.

Kommunen anbefalar å redusere bygg 1 slik at bustaden kan plasserast innanfor byggegrensa.

Videre anbefalar kommunen å flytte bodene. Ein ser helst at dei vert plassert innanfor byggegrensa og i tilknytning til bustadene.

Avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløp etterspurde søknad om dispensasjon frå avstandskravet til offentleg VA-anlegg den 28.10.2021. Uttale vart vidare sendt til ansvarleg søkjar pr. e-post 02.11.2021.

Siste dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 08.02.2022 (dispensasjon frå avstandskravet til offentlig leidningsnett). Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hilland Vest – felt 7 del II er definert som bustader konsentrert småhus.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense for bygg 1 ettersom det delvis er plassert utanfor, samt dispensasjon frå planeringshøgde for parkering f_PP1 som er søkt økt med 50 cm i sør.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Byggegrense:

Formålet med å ha byggegrense er å sikre planlegging og bygging slik at det blir adekvat avstand mellom bygg. På den måten sikres det lys og luft mellom byggene som igjen gir god bokvalitet.

I denne saken er det størrelsen på bygg 1, samt plassering av bodbyggene som gjør at det må søkes dispensasjon. Grunnen til den økte størrelsen er å skape noe større boenheter enn det reguleringsplanen legger opp til. Planen er å etablere ca. 130 kvm. store familieleiligheter, i motsetning til det som ellers er å finne innen planområdet. Dette vil igjen sikre at barnefamilier får bedre plass og bokvalitet. Dette vil igjen sikre langsiktig beboelse og levende nabolag. Etter vår vurdering vil en slik ytterligere vektlegging av familieleiligheter være i tråd med reguleringsplanens formål. Bodene er plassert optimalt i forhold til tomten og avstand til bolighusene. Det er ikke mulig å trekke bodene lenger mot sjøen, da terrenget er bratt og lite egnet for oppføring slik planlagt.

Byggene vil overholde avstand til øvrige omkringliggende bygninger i tråd med hensynene i TEK 17. Hensynet til tilstrekkelig avstander mellom bygninger er dermed ivaretatt.

Etter dette, vil ikke en dispensasjon fra byggegrenser etter vår vurdering vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak bestemmelser om byggegrense.

Av fordeler vil vi nevne at ved å gi dispensasjon vil tiltakshaver få opparbeidet eiendommen i tråd med arealformålet og intensjonen med reguleringsplanen. Det er videre en viktig fordel at det legges til rette for noe større boenheter enn forutsatt i plan. Leilighetene vil bli rundt 130 kvm. Dette er mer enn det som er normen ellers i området. Det vil gjøre området mer attraktivt for barnefamilier og vil øke mulighetene for mer langsiktig bosettingsmønster, særlig for barnefamilier. Vi ser ingen ulemper ved dette, da en økning i størrelse ikke går ut over nabobebyggelse eller infrastruktur i planområdet.

Planeringshøyde parkeringsplass:

Planeringshøyden endres fra kote +19 til kote +19,5, se vedlagt situasjonsplan og terrengprofiler. Bakgrunnen for dette er å sikre at minst 50% av boenhetene i feltet har universell utforming. Dersom en ikke hever parkeringsnivået i sørlig ende mot bygg 1, vil en ikke klare kravet slik det fremgår av reguleringsbestemmelsene. Når det er sagt, så er det kun sørenden av parkeringsplassen som endres. I nord, ved innkjøring til feltet er den ingen endring i planering og en er således i tråd med plan her. Endringen som utløser dispensasjon er således marginal sett i forhold til tiltaket samlet sett.

Fordelen med å gi dispensasjon, er som nevnt, at en får universell utforming av minst 50% av bygningsmassen i tråd med reguleringsplanens § 2.5.2. Ulempen vil være at den reduserer potensiell utsikt for naboer. Her må ulempen samtidig veies mot byggeforventningen og det faktum at området er regulert for utbygging. Bygningene er i tråd med høydebegrensning i plan.

Konklusjonen er at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene er «klart større» enn ulempene. Dispensasjon bør derfor gis.

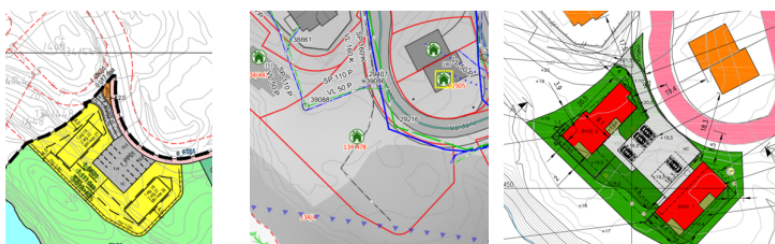
Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg-,vatn- avløp og forvaltning den 28.10.2021:

Uttale:

Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning har vurdert saka som er sendt til uttale. Vi har følgjande kommentarar til denne:

- Det er søkt løyve til å etablere mur nærare regulert kommunal veg enn viste byggegrenser i reguleringsplanen. Når det gjeld plassering av mur innanfor regulert byggegrense har vegmynde følgjande krav:
 1. Minste avstand mellom mur og innerkant regulert kommunalt fortau skal være minimum 1,0 meter. Denne avstanden skal sikre grøft som er viktig for drift og vedlikehald av regulert kommunal veg og fortau.
 2. Muren skal være plassert slik at den ikkje kjem i konflikt med tekniske krav for eksisterande avkjørsle.
- Det kan sjå ut som at mur kjem nærare offentleg leidningsnett enn avstandskrav på 4,0 meter. Det må sendast inn søknad til Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning om dispensasjon frå dette kravet. Kravet er heimla i «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – Administrative bestemmelser» kap. 3.4 første ledd.



I søknad må minste avstand mellom mur og næraste del av kommunalt leidningsnett være oppgitt. Med søknad skal det leggst ved eit VA-kart der mur er innteikna. Avstander skal være målsett. Det skal også leggst ved tverrsnitt gjennom mur som viser muren sin plassering i forhold til kommunalt leidningsnett.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 134/506 ved brev av 21.02.2021:

Vi har merknader til ulempene vi vil få ved byggeplanene på bruksnr. 478. I sommer bygget vi et rekkverk, der høyden på rekkverket gjorde at vi kunne nyte den lille havutsikten vi har. Vi forstår det slik at parkeringsplassen løftes opp til kote 19,65 fra opprinnelig terreng kote 18. Denne forhøyelsen vil gi oss mer innsyn og vi mister havutsikt og annen sikt, med biler på parkeringsplassen. Det som likevel blir mest negativt for vår bolig er det frittstående bygget som kommer på toppen av det forhøyde terrenget. Høyden på bodbygget vil bli nesten samme kote som vårt hustak, ca. kote 23, og tar 10 meter utsikt som vi ikke hadde forventet å miste i henhold til dagens reguleringsplan 1263-2008-21. Dette er betydelig negativt for vår bolig. Vi ender opp med å få parkeringsplassen opp i vår høyde, og på toppen ønsker dere et ekstra bygg 3, som med forhøyet terreng rekker opp til kote 23.

Vi regner med at det ikke kan legges til et tredje bygg uten søknad om disposisjon, på samme måte som bygg 1. Det frittstående bygget er uten tvil til skade for naboene, hele vår beste vinkel av huset blir nå tettet igjen av bygg. Boden står på et av de beste utsiktspunktene. For oss er det selvfølgelig ugunstig med større bygg 1. Det frittstående bygget er likevel et større problem.

Ellers ser vi frem til fine leiligheter med en bodløsning som ikke tetter igjen 10 meter av Radøys vakre sørspiss.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 06.05.2021
Ansvarleg sækjar opplyser at:

Måten parkeringsplassen er planert på er med tanke på at det skal være universell tilkomst i andre planet for byggene, i tråd med kravet i reguleringsplanens § 2.5.2 som angir at minst 50% av boligene i BK01 skal ha universell utforming. Dersom en skulle senke parkeringsplassen vil en komme i konflikt med disse hensyn. Det ville også være praktisk vanskelig med tanke på de store terrenginngrep det ville medføre fordi en samtidig måtte ha senket byggene tilsvarende. Vi velger derfor å stå fast ved prosjektert planering slik at en får en optimal terrengetilpasning for byggene.

Det bemerkes at uansett kotehøyde på parkeringsplassen vil bygg nr. 2 i stor grad ligge mellom naboeiendommen og parkeringsplassen slik at parkeringsplassen i seg selv ikke hindrer vesentlig sikt for gbnr. 134/506. Dette fordi koten på mønet er vesentlig høyere enn koten på parkeringsplassen, med respektive mønehøyder på bygg 1 og 2 på +23,6 og +26,6. Begge høydene er innenfor maks mønehøyde i plan. Her er det slik at de endringer som skjer er en realisering av godkjent reguleringsplan.

Når det gjelder bodbyggene, er disse splittet i to separate bygg, nettopp for å minimere fjernvirkningene av dem. Dette er bl.a. gjort i dialog med nabo ved gbnr. 134/505. Dette medførte at merkningen ble trukket. Vi ser at bodbyggene vil ta noe av eksisterende siktforhold, men vi mener dette er noe en må forvente i og med at tomten er planlagt utbygget. Det må også her minnes om at byggene er i tråd med kotebegrensningen i plan. Byggeforventningen og det faktum at en i all hovedsak kun realiserer en godkjent reguleringsplan må derfor tillegges avgjørende vekt her.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 134/447 ved brev av 31.03.2021 (utdrag):

Vi er i utgangspunkt positive til økt bebyggelse i området, men ønsker husene bygget på en lavere kotehøyde og naturlig bygget i terrenget.

Som vist på vedlagte bilder, er det to hauger/høyder i det aktuelle området/terrenget. Disse har en kotehøyde på rundt 20. Det går med enkelthet an å fjerne disse to haugene og da kan byggene sin planlagte kotehøyde senkes betraktelig og i tillegg til å følge terrenget på en naturlig måte.

Dette vil være et godt tiltak som sørger for langsiktig beboelse og et levende nabolag. I tillegg vil vi tro dette medfører mindre tomtekostnader for utbygger. Fremtidige beboere i byggene vil ikke får redusert utsikt da det ikke vil være bebyggelse i front av byggene.

Håper dere kan revurdere høyde på hus og redusere denne slik at nye bygninger følger terrenget naturlig og ikke blir forhøyet. Vi håper dere ser saken slik vi ser den med fokus på best mulig utsikt for alle som igjen vil gi trivsel for nabolaget og omkringliggende bebyggelse. Vi tror dette i tillegg vil medføre lavere tomtekostnader for utbygger.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 06.05.2021
Ansvarleg sækjar opplyser at:

Byggenes høyde er i er i tråd med kotebegrensning i plan. I den grad nabo ved gbnr. 134/447 mister sikt som følge av oppføring av byggene er dette noe som må påregnes og som er en del av byggeforventningen. Begge bygg blir liggende på OK gulv Vi kan ikke se at byggene vil avskjære sikt utover det som evt. vil være en forutsetning for realisering av reguleringsplanen. Vi mener derfor at merknadene ikke kan tas til følge. Vi minner også her om at utbygger allerede har senket boligene merkbart for å sikre best mulig terrengtilpasning og universell tilkomst for halvparten av beboerne i tråd med krav i reguleringsplan.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.08.2021.

Det er i vedtak datert 08.02.2022, saksnr. 21/10574, gitt dispensasjon frå avstandskravet til offentlig leidningsnett.

Når det gjeldt plassering av mur og VA-leidningar i området ved mur, må det ved søknad om igangsetting sendast inn detaljteikningar i plan og profil som må godkjennast av avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløp i Alver kommune.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,0 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 16,65 og mønehøgde på kote ca. + 23,6 på bygg 1 og topp golv på kote ca. + 19,65 og mønehøgde på kote ca. + 26,6 på bygg 2. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 16,65.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og avlaup.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Avkøyrse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 8 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrse. 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 byggteknisk 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 å 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 rammer, 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 innafor 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Dispensasjon frå regulert byggegrense for bygg 1:

Byggegrenser er i hovudsak sett for å sikre avstand mellom bygg på eigedomar, slik at branntekniske krav, samt omsyn til lys og luft mellom eigedomar og bygg, vert ivareteke.

I denne saka er bygg 1 plassert delvis utanfor regulert byggegrense mot parkeringsareal grunna eit ynskje om å auke storleiken på tomannsbustaden enn det reguleringsplanen legg opp til. Dette for å sikre langsiktig bebuse og bukvalitet.

Eftersom det framleis er god avstand til kringliggjande bygningar slik at tekniske krav er ivareteke og det faktum at tiltaket elles er innanfor regulert utnyttingsgrad, kan ikkje kommunen sjå at føremålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon her.

Når det gjeld vilkåret om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Det er i seg sjølv ei ulempe å dispensere frå ein relativt ny reguleringsplan, på den andre sida er avviket frå regulert byggegrense og faktisk plassering i dette tilfellet liten, samt at det i føresegn 2.1.1 til reguleringsplanen er open for at «endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen».

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt.

Dispensasjon frå planeringshøgda parkeringsplass:

Det er søkt om å auke planeringshøgda frå kote +19,0 til +19,5, dette for å sikre at minst 50 % av bueiningane i feltet har universell utforming. Dispensasjonen gjeld kun den sørlege delen av parkeringsplassen, i nord er planeringskote + 19,5.

Ansvarleg sækjar opplyser at det ikkje er mogleg å gjennomføre kravet om universell utforming av minst 50 % av bygningsmassen, jf. føresegn 2.5.2, om ikkje det blir gitt dispensasjon. Vidare er omsøkt tomannsbustader i tråd med høgdebegrensninga i plan, og ei auke av planeringshøgda på parkeringsplass, vil ikkje påverke naboar eller området negativt. Aukinga gjeld og kun for halve parkeringsplassen, som vil gjere at heile ligg på same kote og skaper eit meir heilskapleg visuelt uttrykk.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå regulering planeringshøgda er oppfylt i dette tilfellet.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Plassering av mur og VA-leidninger vert godkjent av avdeling for Samferdsel, veg-, vatn – og avløp datert 08.02.2022.

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.

Nabomerknad

Merknad får eigar av gbnr. 134/506 og 134/505:

Gjeld i hovudsak at parkeringsplass er søkt auka frå kote + 18 til kote + 19,65, som vil gi meir innsyn og føre til mindre havutsikt. I tillegg er det klaga på at frittstående bodar vil ta enda meir av deira utsikt.

Administrasjonen si vurdering:

Kotehøgde for parkeringsplass følger av reguleringsplankartet, der det i nord-enda av parkeringsplassen er regulert kotehøgde + 19,5. Her skal det byggast i samsvar med plan. I sør-enda er det søkt om ei auke på 50 cm for å kunne tilfredsstillе krav om at minst 50 % av bustadene i feltet er universell utforma. Vidare er bygg 1 og 2 begge innafor maks mønehøgde i plan.

Boda som nabo viser til er tatt vekk og blitt integrert i tomannsbustadene. Merknad frå nabo er teke til følge.

Merknad frå eigar av gbnr. 134/447:

Gjeld i hovudsak at dei meina at omsøkte bustader er for store og for høge.

Administrasjonen si vurdering:

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense ettersom bygg 1 delvis går utanfor regulert byggegrense. Det er riktig at dette bygget er noe større enn det reguleringsplanen legg opp til, men utbygging er likevel innanfor regulert utnyttingsgrad. Slik bygg 1 er søkt plassert, så vil ikkje omsøkt plassering og søknad om dispensasjon påverke gbnr. 134/447 meir negativt enn om det vart bygd innanfor byggegrensa.

Vidare er bygg 1 og 2 søkt oppført innanfor maks mønehøgde i plan (maks kote +27 for bygg 2 og maks kote + 26 for bygg 1), og såleis i tråd med reguleringsplanen.

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 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.
- 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 miljøsanering 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 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.

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.

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

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/1884

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

A20-2 Plan 1. _ 2. etg
A40-1 Fasade Nord-Øst og Sør-Vest
A40-2 Fasader bygg 1
A40-2 Fasader bygg 2
SITUASJONSPLAN
20720090A11 - TERRENGPROFIL A-A
Murprofiler

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS SEN
Bolig & Eiendom AS	Stølen 26	5911	ALVERSUND