



Villanger & Sønner AS
Rune Kristoffersen
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6535 - 21/76706

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

Dato:
01.12.2021

Rammeløyve til oppføring av bustad og tilkomstveg - gbnr 1/294 Flatøy

Administrativt vedtak: Saknr: 1229/21
Tiltakshavar: Maya Sudmann Jakobsen
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Flatøy Vest for oppføring av bustad i 2 etasjar på gbnr 1/294 slik det er søkt om.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av bustad på gbnr 1/294 og tilkomstveg over gbnr 1/6 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.06.2021 supplert med avstandar 18.11.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
Endeleg plassering av veg og VA-leidningar vert gjort ved behandling av søknad om igangsetjingsløyve.
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. Søknad må sendast inn.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløye skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
Avkøyrsløye til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming og sikt som er sett for avkøyrsløye til offentlege vegar.
5. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for arbeidet med utvendig vass- og avløpsleidningar må det sendast inn kart som viser leidningstrase.
6. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for opparbeiding av tilkomstveg må det sendast inn lengde- og tverrsnitt av vegen.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må 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.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

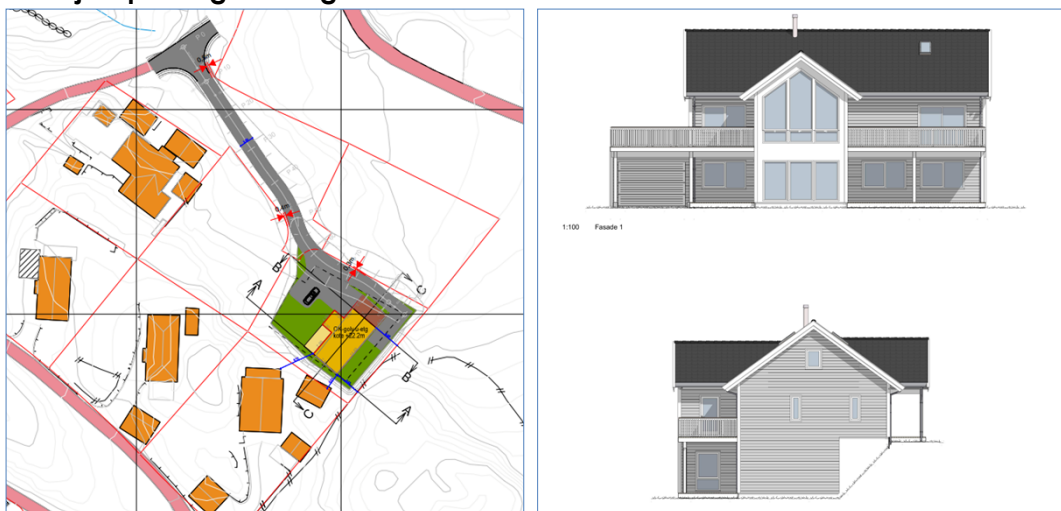
Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med garasje og etablering av tilkomstveg. Einebustaden har eit bygd areal (BYA) opplyst til å vera 207,4 m² og eit bruksareal opplyst til 299,1 m². Utnyttingsgrada er oppgitt til 24,9 % BYA.

Tilkomstvegen har ei lengd på ca. 60 meter. Vegen er plassert på eigedomen gbnr 1/6 og skal sikra tilkomst til offentlig veg for dei frådelte tomatane gbnr 1/293, 1/294 og 1/295.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå § 6 i føresegnene til reguleringsplanen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 13.07.2021.

Situasjonsplan og teikningar



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.11.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatøy vest, planid. 1256-19890001, er avsett til byggeområde for bustadar.

Det går fram av KDP Meland, planid 1256-20190001, at reguleringsplanen er vidareført, men med suppleringar/endingar som bestemt i føresegn 4.7.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 6 når det gjeld høgde gitt ved tal etasjar. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Reguleringsplanen §6 setter føringer for antall etg, 1,5 etasjer. Denne bestemmelsen er satt mtp boliger på flate tomter, samt for å begrense bygging i høyd.

Det er ikke angitt høyer i reguleringsplankartet. Det vil da være PBL § 29-4 samt Kommunedelplan Meland §1.6.14 som er gjeldende i dette tilfellet. Planlagt bolig ligger innenfor begge disse bestemmelser.

Beskaffenheten på eiendommen er skrående fra vest og opp mot øst. Om eiendommen skal etableres som flat tomt vil dette virke kunstig i forhold til omgivelser og etablerte naboeiendommer. Eiendommer i umiddelbar nærhet er etablert med 2 fulle etasjer. Planlagt tiltak vil passe bedre inn med omgivelser slik boligen er planlagt. Slik vi ser det er fordeler her større en ulemper ved å gi dispensasjon i saken.»

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.06.2021 supplert med avstandar 18.11.2021.

Felles tilkomstveg for gbnr 1/293, 1/294 og 1/295 skal etablerast på eignedomen gbnr 1/6. Eigar av gbnr 1/6 er også eigar av gbnr 1/293, 1/294 og 1/295.

På situasjonsplanen er minste avstand frå bustad til nabogrense vist til å vera 4,2 meter.

Avstand mellom topp skjering langs grenselinja mot søraust og gbnr 1/1 er på terrengprofil vist til 1,6 meter.

Minste avstand mellom veg og gbnr 1/1 er oppgitt til 0,5 meter.

Minste avstand mellom veg og gbnr 1/293 er oppgitt til 0,4 meter.

Planering av gbnr 1/294 og framføring av veg medfører at det vert etablert fylling inne på naboeigedomen gbnr 1/295.

Det ligg føre erklæring med samtykke frå eigar av gbnr 1/1 til å plassera skjering med avstand mindre enn 4 meter frå nabogrensa, utføra nødvendig sikring og fjerning av fjell, og til plassering av tilkomstveg slik det går fram av situasjonsplan datert 25.06.2021 med påførte avstandar 18.11.2021.

Det ligg føre samtykke frå Dag Sudmann til å etablera veg over eignedomen gbnr 1/6, til å etablera fylling inne på eignedomen gbnr 1/205 og til å plassera veg nærare nabogrense enn 4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om overkant golv i underetasjen på kote ca. + 22,2 og møne på kote + 31,1. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 22,0.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Det ligg føre avtale med rett til å leggja vass- og avløpsleidning over eigedomen gbnr 1/6 og 1/293.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsla til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr 1/6.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/garasjeplassering for 2 bilar. Det er mogleg å snu på eigen grunn.

Terrenghandsaming

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.

Søklar skriv følgjande om bygget sine visuelle kvalitetar:

Boligen er planlagt med tradisjonell bygningskropp med delvis inntil fylt kjeller,

Saltak med takpanner og liggende trekledning på yttervegger

Det er planlagt noe slette fasadeplater på karnapp mot vest, dette som et moderne innslag

Basert på omkringliggende boliger vil planlagt tiltak passe bra inn i omgivelser

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søklar 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).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i loven sin føremålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjera seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg

tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

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

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Reguleringsplanen fastset at bustadar kan førast opp i 1,5 etasjar. Planen sitt krav om etasjetal er sett for å sikra einsarta utbygging av området og unngå ruvande bygg. Omsøkt bustad har 3 etasjar.

Det er administrasjonen si vurdering at omsynet til byggehøgda fastsett ved etasjetal ikkje vert vesentleg sett til side ved å føra opp bustad i 2 etasjar. Det er i vurderinga lagt vekt på at bygget ligg i skrånande terreng og at bustad i 2 etasjar vil gje ei god tilpassing til terrenget, at bygget si høgda er innanfor reglane som er fastsett i plan- og bygningslova § 29-4 og at bygget si høgda og utforming ikkje i vesentleg grad avvik frå andre bygg i området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at tiltaket er godt tilpassa terrenget på staden, at andre bygg i nærområdet er oppført med 2 etasjar og at byggehøgda er innanfor det plan- og bygningslova opnar for. Vi kan heller ikkje sjå at å gje dispensasjon for bygging av bustad med 2 etasjar vil få negative verknadar for naboeigedomar verken når det gjeld solforhold eller utsikt ut over det ein må rekna med i eit byggområde. Vilkåra for å gje dispensasjon frå tal etasjar er vurdert oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Endeleg godkjenning av plassering av veg og VA-leidningar vert gjort når tilstrekkeleg dokumentasjon, slik skildra under, ligg føre.

Vi kan ikkje sjå at plassering av skjering med avstand mindre enn 4 meter frå eigedomen gbnr 1/1, eller plassering av veg med mindre avstand enn 4 meter til nabogrenser slik situasjonsplanen viser, vil setja omsyna bak plan- og bygningslova § 29-4 til side. Å godkjenna tiltaka slik det er søkt om vil ikkje gje uheldige verknadar verken i forhold til sol- og lysforhold, utsyn eller brann. Naboar har gitt samtykke til omsøkt plassering.

Tilkomstveg vil vera felles for eigedomane gbnr 1/294 og 1/295. Etablering av fylling inn på eigedomen gbnr 1/295 vil vera eit mellombels tiltak inntil denne eigedomen og vert bygd ut. Eigedomane har i dag same eigar.

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.

Veg, vatn og avløp

Etablering av stikkeidningar er søknadspliktig etter plan- og bygningslova. Før det vert gitt igangsetjingsløyve for vass- og avløpsleidningar må det sendast inn kart som viser leidningstrase.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for opparbeiding av tilkomstveg må det liggja føre lengde- og tverrsnitt av vegen.

Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

Privatrettslege tilhøve

Kommunen legg til grunn at nødvendige privatrettslege forhold er avklart og sikra.

I tillegg til erklæringar om rettar til veg, vatn og avløp, og avstandserklæringar i saka slik vist til over, ligg det føre erklæring frå heimelshavar der tiltakshavar får rett til å planlegga og etablere ein bustad på eigedomen 1/294. Kommunen legg vidare til grunn at avstandserklæring frå Dag Albert Sudmann omfattar forhold som gjeld både gbnr 1/6, 1/293, 1/294 og 1/295 der han er grunneigar.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner denne.

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 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 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.: 21/6535

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

sitplan og snitt med påført avstander
Tegning - Ny Plantegninger 1_100 samlet

Kopi til:

Alexander Sellevoid	Løypetona 54	5918	FREKHAUG
Maya Sudmann Jakobsen	Løypetona 54	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS

KNARVIK

5914

ISDALSTØ