



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9975 - 22/19532

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
05.05.2022

Løyve til riving av bygnader, og oppføring av 4-mannsbustad -
gbnr 137/63 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 256/22
Tiltakshavar: Mga Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve til riving av 2 bygnader på eigendommen, samt oppføring av 4-mannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.06.2021 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 utførast i samsvar med godkjent VA-plan, sak nr. 20/17660 datert 31.03.2022. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/ kloakkanlegg i samsvar med løyve til på kopling, sak nr 22/2906.
4. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan for Vesleheimen, datert 31.01.2016.

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

1. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
2. 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 heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 4-mannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 443,3 m² og bygd areal (BYA) ca. 253,9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 42,8 % BYA.

Saka gjeld også søknad om løyve til riving av to bygnader på eigendommen, (byggnings nr. 176249943/ byggnings nr. 176249951). Areal som skal rivas er totalt ca 90m².

Søknaden omfattar elles grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak på Vesleheimen bustadfelt som gjeld utomhus, infrastruktur, interne vegar, samt støttemurar, er handsama i eigen sak, nr. 21/9688.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.11.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Teknisk plan for området ikkje var godkjent, ei heller røyrleggjarmeldinga. Godkjent teknisk plan for Vesleheimen er godkjent slik den no føreligg, datert 31.03.2022, sak nr. 20/17660.

Røyrleggjarmeldinga er innsendt kommunen.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 31.03.2022. Frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato, den 23.06.2022.

Planstatus

Eigendommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vesleheimen plan ID nr. 1263 201303, er definert som område for bustader - konsentrert (BKS2).

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 45 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det føreligg ikkje merknader til tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.06.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til friområde, vist til å vere 2,9 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 43 og mønehøgde på kote ca. + 50,50. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 42,80.

Vatn og avløp (VA)

Det er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det føreligg godkjent teknisk plan for Vesleheimen bustadfelt, sak nr. 20/17660, datert den 30.03.2022.

Røyrleggjarmelding som gjeld søknad om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup, er innsendt kommunen. Det føreligg ikkje vedtak knytt til søknaden, sak nr. 22/9606.

Røyrleggjarmeldinga må vere godkjent av kommunen før det kan gis midlertidig bruksløyve og ferdigattest.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak som gjeld tilkomst, avkøyrsløp og parkering er handsama i eigen sak, Sak nr. 21/9688.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering, og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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;

8. Estetikk og krav til utforming:

Tiltaket vil få saltak i tråd med reguleringsbestemmelse pkt. 4.3.1 bokstav e.

Det vil ikke bli altaner mot BFS2 jfr. reguleringsbestemmelse 4.3.1

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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det skal utarbeidast plan for handtering og deponering av masser jf. føresegn 2.2 i reguleringsplanen for Vesleheimen.

Tiltakshavar opplyser i søknad at det vil bli levert masser til godkjent mottak.

Tiltakshavar har inngått avtale med Farmer Entreprenør AS angående fjerning av masser, og levering til godkjent deponi. De resterande masser vil bli brukt til planering både for infrastruktur og tomt.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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.

Andre forhold

Søknad om tiltak som gjeld oppføring av utomhus, infrastruktur, interne vegar for feltet, samt avkøyrsløse, er handsama i eigen sak. Sak nr 21/9688.

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.
- 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 kommun 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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/9975

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Vedlegg:

- 16 Tegning NyFasade_A40 - 5 Profiler
- 12 Situasjonsplan_plankart vesleheimen
- 13 Situasjonsplan - utomhusplan
- 14 Tegning NyFasade_A40 - 3 Fasade Nord og Vest Bygg 1
- 15 Tegning NyFasade_A40 - 4 Fasade Sør og Øst Bygg 1
- 11 Situasjonsplan
- 17 Tegning NyFasade_A40 - 6 Murprofiler
- 18 Tegning Ny Plan_A20 - 3 Plan 1. etasje Bygg 1
- 19 Tegning Ny Plan_A20 - 4 Plan 2. etasje Bygg 1
- 20 Tegning NyttSnitt_A30 - 1 Snitt A og B Bygg 1

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS SEN
Mga Eiendom AS	Lurevegen 850	5912	SEIM