



Arkoconsult AS  
Merethe Svarstad  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/10139 - 22/19777

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

Dato:  
05.05.2022

## Løyve til oppføring av 6-manns bustad og parkeringsplass - gbnr 137/63 Alver

**Administrativt vedtak:** Saknr: 260/22  
**Tiltakshavar:** Mga Eiendom AS  
**Ansvarleg søkjar:** Arkoconsult AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av 6-mannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.11.2021 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 avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan for Vesleheimen, datert 31.10.2016.

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

1. Rekkefølgekav 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 6-mannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 544,4 m<sup>2</sup> til saman, og bygd areal (BYA) ca. 323,9m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 49,45 % BYA.

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

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

Det vert elles vist til søknad motteken 01.12.2021.

### **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**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vesleheimen plan-ID nr. 1263 201303 er definert som område for bustader – blokk (BBB).

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % 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 26.11.2021. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 40,90 og mønehøgde på kote ca. + 48,40.  
Det er søkt om planeringshøgde på kote + 40,70.

### **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 31.03.2022.

Røyrleggjarmelding som gjeld søknad om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup, er innsendt kommunen. Det er 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, avkøyrse og parkering**

Tiltak som gjeld tilkomst, avkøyrse og parkering er handsama i eigen sak, Sak nr. 21/9888.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser utomhusareal, 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.

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 jf 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 prosjekterast 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 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.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 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 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 filgjengeleg 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.: 21/10139**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Mette Robertsen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Søknad om tillatelse i ett trinn - 6-mannsbustad og parkeringsplass - gbnr 137/63 Alver  
Følgebrev  
Situasjonsplan  
Situasjonsplan  
Tegning Ny Fasade  
Tegning Ny Fasade  
Tegning Ny Plan 2. etasje Bygg 2  
Tegning Nytt Snitt Snitt A og B Bygg 2  
Tegning Ny Fasade Murprofiler  
Tegning Ny Plan 1. etasje Bygg 2  
Tegning Ny Fasade profiler

**Mottakarar:**

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