



Arkoconsult AS
Merethe Svarstad
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9688 - 22/28766

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

Dato:
05.05.2022

Løyve til infrastruktur, internveg for feltet og støttemurer - gbnr
137/63 Alver

Administrativt vedtak:
Saknr: 424/22
Tiltakshavar: Mga Eiendom AS
Ansvarleg søker: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av interne vegar for feltet/ fortau og avkøyrsløse, anleggjing av vatn,- og avlaupsleidningar, murar, parkeringsplassar, samt felles utomhusareal m. leikeplassar mm. på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.10.2021 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, datert 31.10.2016.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløse.
2. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

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.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av utomhusareal, infrastruktur, veier for feltet og støttemurar knytt til oppføring av 2,- og 4- mannsbustad (bustader-konsentrert/ område BKS1 og BKS2), samt 6-mannsbustad (bustader-blokk/ område BBB) på bustadfeltet Vesleheimen.

Tiltaket omfattar følgande:

Intern veg

I avkøyringa til Vesleheimen bustadfelt, skal det opparbeidast intern veg; **f_SV1**, og **f_SV2**.

Avkøyrsløp

Arbeid med vegen omfattar i tillegg avkøyrsløp til naboeigedom gbnr 237/47 merket **f_SV3**, naboeigedom gbnr 137/85 merket **SV4**, naboeigedom 137/155 merket **SV5**, samt til seksmannsbustaden område BBB merket **SV6**.

Fortau

Langs med den interne vegen f_SV1 skal det også opparbeidast fortau med fortauskant, merket **f_SF4**. Fortauet er slik vi forstår, ikkje teikna inn i utomhusplanen, men er ein del av rekkjeføljekrava knytt til reguleringsplanen. Tiltaket må vere utført før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ ferdigattest.

(Køyreveg: o_SKV1, o_SKV2, samt fortau: o_SF1, o_SF2, og o_SF3 omfattast av reguleringsplanen, men er ikkje del av § 3 i reguleringsplanen som gjeld rekkjeføljekrav).

Gangveg:

Det skal oppførast gangveg/ **F_SGG** som tilkomstveg frå intern veg (f_SV1) og parkeringsplass (f_SPP), opp til tomannsbustaden (BKS1). Gangvegen gir også tilkomst til felles leikeområde (f_BLK1).

Murar:

Det skal oppførast mur med rekkverk langs gangvegen (f_SGG). Deler av muren er ei forlenging som står i grensa mellom deler av parkeringsplassen, og område # 1. Det skal også oppførast **mur A** med rekkverk inntil naboeigedom gbnr 237/155. Muren skal gå langs sør-austre del av parkeringsplassen/ SPP2, og langs BBB, (6-mannsbustaden). Vidare skal det slik vi forstår, oppførast **mur B og C** bakom BKS2 (4-mannsbustaden).

(Murprofiler A, B, og C, synes på teikning nr. 85117097A40-6/ sak nr. 21/9975 som gjeld 4-mannsbustaden/ BKS2, og sak nr. 21/10139 som gjeld 6-mannsbustaden/ BBB)

Parkering:

Det skal etablerast 18 parkeringsplassar på feltet, av dei 2 HC-plassar. På område **f_SPP1** skal det etablerast felles biloppstillingsplass med 9 plassar, som kan nyttast av bebuarar i tomannsbustaden BKS1, og firmannsbustaden BKS2. Område knytt til 6 mannsbustaden (BBB) **SPP2**, skal etablerast med 9 parkeringsplassar.

Tekniske anlegg:

f_SVT5, f_SVT6, f_SVT7, f_SVT8, og f_SVT9 er avsett til grøftar, teknisk infrastruktur og liknande.

(o_SVT1, o_SVT2 o_SVT3, o_SVT4, omfattast av reguleringsplanen, men er ikkje del av § 3 i reguleringsplanen som gjeld rekkjeføljekrav).

Kommunaltekniske anlegg:

Bestemmelsesområde **f_BKT** er avsett til søppelhandtering, post og liknande for BKS1 og BKS2 (bebuarar i 2,- og 4- mannsbustaden).

Kommunen rår til at området også må kunne nyttast av BBB (Bygg 2/ bebuarar i 6-mannsbustaden).

Uteopphaldsareal/ leikeplass/ gardsplass/ naturområde:

Område **f_BUT** skal utformast med minst mogleg inngrep i terreng, og vegetasjonen skal ivaretakast. Det kan etablerast stiar gjennom området, benkar og liknande.

Område **f_BLK1** skal opparbeidast med eit område for små barn, og eit med plass for ballspel og leikeapparat for større barn og ungdom. Leikeplassen skal bevarast med grønt preg, og det skal takast vare på eigna vegetasjon. Det skal plantast tuntre på området i høve plankart.

Område **f_BLK2** skal opparbeidast for funksjonar for fellesskapen, bål-/ grillplass, parsellhagar, frukthagar og liknande. Eksisterande kirsebærtre skal ivaretakast. Anna eigna vegetasjon skal så langt råd ivaretakast for å sikre eit grønt preg på området.

Område **f_BGP** skal utformast som ein alle. Alleen kan etablerast med nye trær, og eksisterande trær kan ivaretakast der det er mogleg.

Områda **GN** er avsett til naturområde. Vegetasjon skal ivaretakast, og eksisterande vegetasjon takast omsyn til ved etablering av veg og fortau.

I bestemmelsesområde merket **#1** skal det etablerast trygg gangveg/ sti mellom f_BUT og f_BLK1, og / eller f_SGG.

Reguleringsplanen, utomhusplanen og teikningar, syner elles detaljar knytt til føremål/ bruk, og utforming.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 18.11.2021.

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

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vesleheimen Plan ID nr. 1263_201303 er definert som område for bustader/ konsentrert, og område for bustader/ blokk.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan for dei ulike område er slik:

BKS1: Det kan etablerast inntil 2 bueiningar. Maks tomteutnytting er 35% BYA.

BKS2: Det kan etablerast inntil 4 bueiningar. Maks tomteutnytting er 45% BYA.

BBB: Det kan etablerast inntil 6 bueiningar. Maks tomteutnytting 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 ligg føre slik merknader frå nabo og eigar av gbnr. 137/47 samt 137/764, ved brev av 27.07.2021:

Merknad til nabovarselet:

Ber om at dei to store "tuntrea" langs med vegen inne på tomta - bjørka og asken vert bevarte, så langt som råd. Ynskjer også å koma i kontakt om avslutning av skjæringa der det må takast bort ¹ vegetasjon og berg for utviding av vegen, samt kva de ynskjer å gjera med det vesle stykket som står att sør for vår eigedom/grensande mot vegen inn til tomta. Kan melda dette per e-post også.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 18.11.2021.

Ansvarleg sækjar opplyser at:

2. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet med Norkart sin løsning via Altinn. Det er kommet inn kommentarer til bevaring av trær og spørsmål rundt friareal, men ikke direkte merknader til tiltaket. Tiltakshaver er i dialog med disse og vil forsøke å imøtekomme naboeene.

Merknaden som er kommet framstår mer som en forespørsel og enn en merknad til tiltakene.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan, datert 28.10.2021. Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan, og i samsvar med gjeldande reguleringsplan for området.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 137 bnr. 155 har i dokument datert 03.05.2022, samtykka til at mur kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen 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 lkkje vedtak knytt til søknaden. Røyrleggjarmeldinga må vere godkjent av kommunen før det kan gis midlertidig bruksløyve og ferdigattest.

Privat avtale

Det føreligg slik avtale om tilkopling, utbetring og event. ombygging av del av felles kloakkanlegg, Isdalstø. Avtalen gjelder for den del anlegget som per i dag er anlagt over gbnr 137/63 Vesleheimen bustadfelt (frå brann- og stakekum framfor gammalt våningshus) over gbnr 137/155, bnr 49, og event 824, fram til offentleg kum/ avlaupsleidning i veg (Kubbaleitet).

Selskapet får med denne avtalen rett til å kople 12 nye bueiningar/ Vesleheimen bustadfelt- til felles kloakkanlegg, Isdalstø.

Erklæring

Det føreligg også erklæring/ samtykke gitt ved eigar av gbnr 137/49, som gir utbyggjar rett til å ha vass og avløpsleidningar over annan manns grunn. Avtalen gjeld også rett til å foreta all reperasjon og alt ettersyn på leidningane same stad, når det blir naudsynt.

Same erklæring/ samtykke er gitt ved eigar av gbnr 137/155, med forbehold om at leidningstraseen tar hensyn til ein eventuell ny bustad på eigendommen.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Avkøyrse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for totalt 18 bilar, ein av dei er avsett til handicap-parkering.

Oppføring av eventuelle garasjar, må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering, vegar, murar, og avkøyrslø. 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:

REDEGJØRELSE TIL UTOMHUSPLAN VESLEHEIMEN

Tanken bak utomhusplanen er å bevare i størst mulig grad eksisterende trær og vegetasjon innenfor friområde mens man samtidig etablerer lekeområder som treffer flere aldersgrupper.

Det er lagt inn flere naturområder der alle har beplantning. Det er ønskelig å bevare eksisterende trær der det er mulig, men det vil også bli plantet nye trær som er egnet for området. Det er markert i utomhusplan hvor dette vil skje. Det vil også bli laget en gruset alle inn til friområde der det vil bli muligheter for naturlek og der det etableres et samlingspunkt for området med bålpanne og benker.

Det vil også bli et friområde der eksisterende vegetasjon opprettholdes og gir et fint og naturlig grøntareal i feltet.

Lekeområdet blir etablert med sandkasse og huskestativ. Det vil også bli et område for basketball som vil medføre at flere aldersgrupper kan bruke lekeområdet.

Lekeområdene vil bli sikret der det er nødvendig.

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).

Massehandtering

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

Tiltakshavar opplyser ved søknad med omsyn til massehandtering at:

Det vil bli levert masser til godkjent mottak. Tiltakshaver har inngått avtale med Farmer Entreprenør angående mottak av masser. De resterende masser vil bli brukt til planering for infrastruktur og tomt.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Parkering

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for rørslehemma jf. føresegn 5.4.1 i reguleringsplanen for området (1,5 parkeringsplass per. bustad. Minimum 10% av dei skal vere utforma for rørslehemma). Innsendt situasjonsplan – utomhusplan, datert 28.10.2021, syner berre 1 plass avsett til rørslehemma for bustadfeltet, på omr. f_SPP1. Administrasjonen rår til at det på område f_SPP1 vert etablert ein ekstra parkeringsplass for rørslehemma, for å stette krava i reguleringsplanens føresegn 5.4.1.

Jf. reguleringsplanens føresegn 5.4.5 skal det også leggjast til rette for lading av køyretøy på parkeringsareal, slik at kvar buening har moglegheit til å etablere ladepunkt.

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

Tiltakshavar har i utgreiing til utomhusplanen for Vesleheimen, forklart at det er ønskeleg å bevare eksisterande trær der det er mogleg, noko som stettar føresegn 1.2.3 i reguleringsplanen; «Alle terrenginngrep skal skje skånsamt. Større trær og anna verdifull vegetasjon skal søkjast bevart» Administrasjonen legg til grunn at tiltakshavar har inngått ein dialog nabo, og at førespurnad som gjeld trær og skjeringar mm. blir tatt omsyn til ved opparbeiding og utforming av utomhusområda for å imøtekomma naboen.

Andre forhold

Reguleringsplanen syner at det skal etablerast fortau langs den interne vegen f_SV1. Fortau merket f_SF4 er ikkje teikna inn i situasjonsplan-utomhusplanen for området. Fortauet må opparbeidast for å stette rekkjeføljekrava.

Bestemmelsesområde f_BKT er avsett til søppelhandtering, post og liknande for BKS1 og BKS2 (Bygg 1, og 3/ bebuarar i 4,- og 2- mansbustaden). Kommunen rår till at området også må kunne nyttast av BBB (Bygg 2/ bebuarar i 6- mansbustaden).

Rekkefølge krav

Jf. § 3 i Reguleringsplanen for Vesleheimen, føresegn 3.1. skal følgande tiltak vere utført før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ ferdigattest til BKS1, BBB, og BKS2;

- Leikeplass, f_BLK1, og BLK2.
- Gardsplass, f_BGP.
- Veg, f_SV1, f_SV3, SV4, SV5, og SV6.
- Fortau, f_SF4.
- Parkeringsplassar, f_SPP1, og SPP2.
- Kommunaltekniske anlegg, f_BKT.
- VA- anlegg
-

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 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 klagt 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.: 21/9688

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Vedlegg:

Situasjonsplan_plankart vesleheimen

Situasjonsplan - utomhusplan

Tegning Ny fasade

Tegning Nytt Snitt 20006-B01A.pdf

Tegning NyttSnitt_20006-C01A.pdf

Tegning Nytt Snitt 20006-C02A.pdf

Tegning Nytt Snitt 20006-F01

Tegning NyttSnitt 20006-GH01B

Tegning NyttSnitt 20006-GH02B

Tegning NyttSnitt_20006-U02

Tegning NyttSnitt_20006-U03A

Tegning NyttSnitt_20006-U04

Tegning NyttSnitt_20006-GH03B

Tegning Nytt Snitt_20006-GH10A

Tegning Nytt Snitt_20006-GH20A

Tegning Nytt Snitt_20006-GH30B

Tegning Nytt Snitt_20006-K01

Tegning Nytt Snitt_20006-U01A

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOSSEN

Mga Eiendom AS

Lurevegen 850 5912

SEIM