



Seim Bygg AS  
Nesbrekka 28  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/2067 - 22/35266

Saksbehandlar:  
Einar Aase  
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:  
25.05.2022

Løyve til oppføring av vertikal tomannsbustad - gbnr 172/214  
Hopland

**Administrativt vedtak:**                      **Saknr: 506/22**  
**Tiltakshavar:**                      Seim Eiendomsutvikling AS  
**Ansvarleg søkjar:**                      Seim Bygg AS  
**Søknadstype:**                      Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.01.2022 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 vassverk/kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.

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

1. 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 tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 121,8 m<sup>2</sup> for leilegheit B og 124 m<sup>2</sup> for leilegheit A. Samla BRA for bygg er 245,8 m<sup>2</sup>. BTA er opplyst til 136,8 m<sup>2</sup> for leilegheit B og 136,1 m<sup>2</sup> for leilegheit A. Bygd areal (BYA) er opplyst til ca. 166,2 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 29,5% inkludert 54 m<sup>2</sup> oppstillingsplass til bil og 18 m<sup>2</sup> i carport.

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.

Det vert elles vist til søknad motteken 02.03.2022 og supplert 25.05.2022.

## Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 25.05.2022:

Held på med handsaming av søknad om tomannsbustad på gbnr.172/214. Eg ser at parkering er lagt nærmare nabogrense enn 1 meter mot veg:



Søknad må dermed supplerast med samtykke frå eigar av gbnr.172/66 knytt til plassering nærmare nabogrensa enn 1 meter. Dette blir tilsvarande som var gjort i sak 21/8662 på gbnr. 172/217. Dette er naudsynt sjølv om dykk sjølv er eigar av denne eignedomen.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 25.05.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 23.03.2022.

## Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nilshøyen, planid: 1263201101, er definert som «boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse» [føremål] .

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35% BYA.

## Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.01.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå parkering til nabogrense mindre enn 1 meter. Det er lagt ved nabosamtykke for denne plasseringa. Minsteavstand frå bygg til nabogrense vist til å vere 4,1 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. +24 og mønehøgde på ca. 6,7 meter.

## **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup. Det ligg føre godkjend røyrleggjarmelding frå Alver kommune datert 21.03.2022.

## **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

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

Avkøyrslø til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det er vurdert at reguleringsplan ikkje stenger for to avkøyrslø frå eigedom. Avkøyrslø må stette krav til sikt etter vegnormal N100 og svingradius må vere minimum 4 meter.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering 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.

## **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).

## **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.

### **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 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.

### **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.: 22/2067**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

6 Situasjonskart

7 Tegning Ny Fasade Nilshøyen T6 - Byggesøknadstegninger - 17.01.22

**Mottakarar:**

Seim Bygg AS

Seim Eiendomsutvikling AS

Nesbrekka 28

Nesbrekka 28

5912

5912

SEIM

SEIM