



Majo Eigedom As
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5752 - 22/75603

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

Dato:
07.11.2022

Løyve til oppføring av bustad og terrengmur - gbnr 141/79
Kvamme nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 1070/22
Tiltakshavar: Kjetil André Nordbø Kvalheim
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av bustad og terrengmur på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.04.2022, 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 i samsvar med løyve til på kopling datert 11.08.2022, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/ situasjonsplan.
4. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 29.04.2022.

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 terrengmur, og einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 234,4 m², og bygd areal (BYA) på 140 m². Bustaden medrekna bod, opent overbygd areal, samt parkering, utgjer totalt ca. 176,9 m² BYA. Eigendommen er på 888 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,9 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad mottaken 25.07.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han vart mottaken. Følgande dokument vart etterspurt ved brev av 11.10.2022, og den 25.10.2022:

1. Ansvarleg sækjar blei bedt om å levere kommentar til nabomerknad.
2. Målsett oppdaterte teikningar som syner avstand til naboeigedom knytt til masseuttak og planering på eigendommen.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg sækjar 12.10.2022, samt den 07.11.2022.

Søknaden var komplett den 17.11.2022, og sakshandsamingsfristen er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigendommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Stølshaugane plan ID nr. 1263-201302 er definert som område for bustader .

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA/ 400 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Det er tidlegare søkt dispensasjon frå byggegrense for oppføring av terrengmur på eigendommen, sak 22/3044. Søknaden vart godkjent med vedtak datert 22.07.2022.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader vedlagt søknaden.

Administrasjonen har i ettertid fått tilsendt kopi av merknad til tiltaket, sendt ansvarleg søker den 17.07.2022, frå nabo med adresse Stølshaugane 21B gbnr 141/78. Nabo har følgande merknad til tiltaket:

Merknad, nabovarsel, Stølhaugane 23.

Då høgdeforskjell mellom tomt BE10 og BE09 vert kring 2 meter må det setjast opp mur med gjerde for a) tryggleik for born og b) hindre utrasing av massar ned til tomt BE10.

Ansvarleg søker har kommentert merknad i brev, den 12.10.2022.
Ansvarleg søker skriv slik:

Viser til orientering angående «merknad i byggesak»

Dette har vi ikke ansett som en merknad, da det i realiteten dreier seg om en nabo som ønsker at gjerdet mellom eiendommene skal stå i en mur istedenfor i stedlige masser.

Vi har også forklart dette til nabo gjentatte ganger.

Fakta: Gjerdet på naboeiendommen ble ved søknad om bruksløyve, oppsatt litt inne på eiendommen deres etter avtale mellom aktuell hjemmelshaver og oss. Dette var i påvente av utbygging på 141/79, og for at gjerdet ikke skulle bli ødelagt i forbindelse med graving og sprenging.

Det ble også påpekt den gangen, at dersom de ønsket en mur i nabogrensen var dette søknadspliktig, og noe de i tilfelle måtte betale for. Dette var de ikke interessert i da.

Vi har også påtatt oss kostnaden med flytting av gjerde når entrepenørarbeid er ferdig, helt i tråd med det vi har avtalt tidligere.

Slik det nå er utført, ligger hele skråningen inne på GBNR 141/79, og dette er ihht søknad. Sikkertet for begge eiendommene er ivaretatt fullt ut ved valgt løsning.

Det er derfor uforståelig at de påpeker dette, da de nå beholder sitt areal fullt ut, og gjerdet blir flyttet ut mot grense til bnr 49.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.04.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Det føreligg erklæring frå naboar på gbnr 141/78 datert 07.07.2022, som gjeld oppføring av mur. Naboar samtykker til plassering av terrengmur, 0 meter frå grenselinja.

Det føreligg også naboerklæring frå naboar med same adresse, datert 04.11.2022, som gjeld utforming av skråning mot deira eigedom. Naboar samtykker til at skråning og mur med gjerde kan plasserast 0 meter frå grenselinja mot gbnr 141/78. Tiltaket vises på revidert teikning datert 07.11.2022.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 64,25, og mønehøgde på kote ca. + 70,98. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 64.

Avstand frå terrengmur mot offentleg veg, er opplyst å vere to meter. Avstand til naboeigedom gbnr 141/78 er 4,1 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 06.07.2022, sak nr. 22/5524.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/ framtidig garasjeplassing for to bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrsløse. 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 tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar.

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).

VURDERING

Plassering

Mur langs med veg skal plasserast i samsvar med revidert kart (jpp 22/54746), slik at sikt lengde på 28 meter er tatt omsyn til gjennom hele svingen. Kvar avsats skal beplantast for å redusera fjernverknaden av muren, jf. reguleringsplanen for Stølshaugane, føresegn 2.2.2.

Administrasjonen legg også til grunn at tiltaket skal stette krav som gjeld utforming avkøyrsløse.

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.

Nabomerknad

Det føreligg per dags dato einigheit og samtykke mellom tiltakshavar og naboar på gbnr 141/78, med omsyn til utforming og sikring av skråning i nabogrensa mellom eigendommene, jf. reviderte teikningar datert den 07.11.2022.

Administrasjonen legg til grunn at tiltaket er prosjektert iht. tekniske krav (TEK). Generelt gjeld krav i Byggteknisk forskrift. Krav til sikring er omfatta i Byggteknisk forskrift (TEK 17) § 8-3 (3) bokstav b).

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 byggteknisk 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.: 22/5752

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 til tiltak - GBNR 141/79 Kvamme nedre

D-1 Situasjonsplan

D-2 Illustrasjon

D-3 Snitt natursteinsmur

D-4 Situasjonsplan

E-1 - E-3 Byggesøknadstegninger

Kopi til:

Kjetil André Nordbø Kvalheim Kråkenesdalen 147

5153 BØNES

Stian Alver-Villanger

Stølhaugane 21b

5911 Alversund

Mottakarar:

Majo Eigedom As

Lindåsvegen 154

5916 ISDALSTØ