



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkoconsult AS
Malin Birkeland Bruu
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2960 - 22/38066

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

Dato:
15.07.2022

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 424/303 Bø

Administrativt vedtak: Saknr: 552/22
Tiltakshavar: Bolig & Eiendom AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsføremaal,- veg, offentleg bebyggelse, og byggegrense mot veg, samt dispensasjon frå § 6 i reguleringsplanen for oppføring av tomannsbustad på gbnr 424/303 Bø.

Grunngjeving går fram av saksutgreinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, jf. 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av tomannsbustad på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert den 04.02.2022, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/-20 cm i vertikalplanet, og +/- i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk, og kommunalt kloakkanlegg i samsvar med løyve til på kopling. Godkjent røyrleggjarmelding, datert 21.06.2022. Sak nr. 22/2371 – 22/47905.
4. Veg og avkøyrsløve skal opparbeidast i samsvar løyve, sak 22/1753-22/27916, situasjonsplan datert 04.02.2022, og Veglova §§ 40-43/ Vegnormal N 100.

Før det vert gjeve ferdigattest/ mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligga 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.

SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsføre mål,- veg og offentleg bebyggelse, samt byggegrense mot kommunal veg. Det er også søkt dispensasjon frå § 6 i reguleringsplanen som gjeld krav om at det skal utarbeidast eigen utbyggingsplan for området.

Dispensasjonane er knytt til søknad om oppføring av vertikaldelt tomannsbustad med utomhusanlegg på gbnr 424/303 Bø.

Tiltak

Kvar leilegheit i tomannsbustaden er på 80,1 m² på hovudplan, og har eit loftsareal på 49,0 m². Berekna BRA bygnad totalt er på 258,2 m² og BYA utgjer 175,1 m². BYA inkl. parkeringsareal på 72 m², utgjer til saman 26,5 % av eigendommen på 933 m². Uteopphaldsareal er berekna til 403,8 m².

Det vert elles vist til søknad motteken 04.04.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Opplysningar med omsyn til VA vart motteke med brev den 23.05.2022, søknad om dispensasjon frå § 6 i reguleringsplanen vart motteke av kommunen den 30.05.2022, og erklæring med omsyn til eigarforhold på staden vart motteke den 14.07.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida saka har vert på høyring (4 veker).

Fristen er 25.07.2022.

Planstatus

Eigendommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bø-Nordbø Plan ID nr. 1260_1994000100 (eldre reguleringsplan) er definert som område for bustad, veg og offentleg bygnad. Hovudarealføre mål er bustader.

Kommuneplan delrevisjon 2018, plan ID nr 1260_2013000200 supplerer reguleringsplanen.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføre mål veg, offentleg bebyggelse, samt dispensasjon frå avstand til kommunal veg.

Etter uttale frå Alver kommune avd. Plan og analyse datert 09.05.2022, vart det gjort merksam på at det også er naudsynt å søkje dispensasjon frå § 6 i reguleringsplanen som gjeld krav om utbyggingsplan (i dag, detaljregulering).

Søknad om dispensasjon med omsyn til nemnte tilhøve, blei ettersendt kommunen med brev datert den 30.05.2022.

Det er søkt dispensasjon frå reguleringsføre mål veg, offentleg bebyggelse, samt avstand til kommunal veg, med slik grunngjeving:

1) Reguleringsformål veg

Hensynet bak reguleringsformålet veg, er å sikre tilstrekkelig areal til en hensiktsmessig og trafikksikker utbygging. Formålet skal også sikre at vegarealet er trafikksikkert, kan vedlikeholdes på en hensiktsmessig måte, ivaretar frisisiktsoner og har rom for nødvendig utvidelse.

Eksisterende kommunalvei er etablert i tråd med nyere reguleringsplan fra 2018, Områdeplan for Bø skule og barnehage. Den eksisterende veien er bredere enn veien som er regulert i planen Bø-Nordbø, og dette kan tyde på at man har sett at det er et annet behov for vei inn i området enn da reguleringsplanen ble vedtatt.

Fordi veien er etablert i strid med plan vil det være vanskelig å realisere planen slik den er tenkt. Det er uheldig at ikke de deler av reguleringsplanen Bø-Nordbø som påvirkes av endring av veitrasé er tatt med i områdeplanen fra 2018, da den nye planen helt klart viser at de begrensninger som i dag legges på gbnr 424/303 ikke vil bli realisert. Vi ser også at det i området er gitt tillatelse til oppføring av boliger i strid med det regulerte vegformålet. Dette indikerer at det er lite sannsynlig at planen vil realiseres i sin helhet.

Frisiktsoner ut på eksisterende vei er ivaretatt, og vi kan heller ikke se at omsøkt tiltak vil medføre trafikkfare.

Med bakgrunn i overnevnte mener vi at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

2) Reguleringsformål offentlig bebyggelse

Hensynet bak reguleringsformålet er å sikre nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting.

Deler av tiltaket strekker seg ut over de arealer som er regulert til offentlig bebyggelse. Slik vi vurderer det er den offentlige bebyggelsen etablert slik som det var tenkt i planen, og at det derfor ikke vil være reelt at arealet regulert til offentlig bebyggelse som berører den aktuelle eiendommen vil utnyttes til dette formålet. Dette underbygges også ved at vegen er etablert på en slik måte at det deler reguleringsformålet i to deler, og delen som ligger til bnr. 303 fremstår som et restareal som vil være vanskelig å utnytte i henhold til formålet.

Med bakgrunn i overnevnte mener vi at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

3) Byggegrense mot kommunal vei

Hensynet bak byggegrense mot kommunal vei skal sikre at vegarealet er trafikksikkert, kan vedlikeholdes på en hensiktsmessig måte, ivaretar frisisiktsoner og har rom for nødvendig

utvidelse. Byggegrensen er ikke gitt i plan, og vi har derfor tatt utgangspunkt i den generelle byggegrensen på det tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt.

Ved oppføring av tomannsbolig med tilhørende utomhusanlegg er frisisiksonene i avkjørsel sikret.

Det er boligens nordøstlige fasade som ligger innenfor byggegrense mot veg, med nærmeste punkt mot vei på 6,5 meter. Slik vi ser det vil tiltaket ikke påvirke trafikksikkerheten i området i nevneverdig grad fordi tiltakets beliggenhet ikke medfører dårlig sikt for trafikanter i nærliggende kryss.

Med bakgrunn i overnevnte mener vi at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Felles drøftelse av fordeler og ulemper

Ulempene ved å gi dispensasjon vil være at man avviker fra gjeldende reguleringsplan.

Vi ser likevel at det helt klart er store fordeler ved dispensasjon da man i større grad kan få utnyttet tomten på en bedre måte, uten at det tilsidesetter hensikten med reguleringsplanen i særlig grad.

Slik vi ser det vil det ikke være påregnelig at den regulerte veien realiseres, og det vil derfor være uheldig at disse arealene blir liggende uutnyttet når det kan bidra til å skape en bedre utnyttelse på tomten. Reguleringsplanen er vedtatt i 1994, og det ser ut til at utbyggingen av området har på grunn av samfunnsutviklingen ikke skjedd i tråd med planen. Planen vil på grunn av dette og sin alder vurderes som utdatert, og bør ikke tillegges like stor vekt som styringsverktøy for området.

Fordelen er at vi får en positiv fortetting i et område som er tilrettelagt for det, og at utbrukte resttomter innenfor et planområde brukes til boligbebyggelse når andre formål er oppfylt.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er *"klart større"* enn ulempene. Vilkårerne for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

Det er også søkt dispensasjon fra § 6 i gjeldende reguleringsplan om krav til utbyggingsplan (reguleringsplan).

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med oppstilling av plankrav i kommuneplanen, er å sikre at videre utvikling og bruk av arealer skjer i ordnede former med en overordnet plan for arbeidet, samtidig som hensynet til offentlighet og medvirkning ivaretas. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

Eiendommen er omfattet av en eldre reguleringsplan som fastsetter at det skal lages en utbyggingsplan før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Etter gjeldende regelverk setter planen derfor krav om at det skal utarbeides en detaljreguleringsplan.

Utarbeidelse av en detaljreguleringsplan vil være omfattende og kostbart sett i lys av tiltakets omfang. Planområdet er i stor grad utbygd med infrastruktur, boliger, skole o.l., og en detaljreguleringsplan for en enkelt eiendom vil trolig ikke belyse tiltaket i større grad enn det som vil redegjøres for i en søknad. Erfaringsmessig ser vi også at typiske «frimerkeplaner», ikke har tilsvarende effekt på et område som detaljreguleringsplaner som omfatter flere eiendommer hvor det kartlegges nødvendig infrastruktur, grøntområder og hensyn som må tas. For eiendommen er dette allerede kartlagt.

Det har ikke blitt stilt tilsvarende krav om utbyggingsplan eller detaljreguleringsplan for andre deler av planområdet, og det bør derfor kunne dispenseres fra dette i denne saken for å ivareta prinsippet om likebehandling.

Felles drøftelse av fordeler og ulemper

Ulempene ved dispensasjon er at man avviker fra gjeldene reguleringsplan, ved at det ikke utarbeides en detaljregulering av eiendommen.

Vi ser likevel at det vil være tungtveiende fordeler ved å gi dispensasjon. En detaljregulering vil trolig ikke belyse tiltaket i større grad enn det som er gjort i søknaden. Det vil også være en fordel at eiendommen utnyttes i henhold til dens hovedformål, som er boligbebyggelse.

Området vil som følge av tiltaket få en positiv fortetting i tilknytning til skole, eksisterende infrastruktur og kollektivtransport.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er *"klart større"* enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg,- vatn,- avløp,- forvaltning den 05.05.2022.

Alver kommune Samferdsel veg,- vatn,- og avløp,- forvaltning skriv slik:

Tomta ligg i reguleringsplan for Bø – Nordbø. Tidlegare var kommunal veg også ei del av denne reguleringsplanen. Kommunal veg ligg no i reguleringsplan Bø skule og barnehage m.fler.

I gamal plan var delar av dagens tomt ei del av vegsystemet og areal avsett til offentleg formål. Dette arealet kan ikkje lenger nyttast til regulert formål. Arealet er egnet til bustadformål.

Det er ikkje regulert inn byggegrense mot veg i gamal reguleringsplan. Byggegrense følgjer av Veglova § 29. Byggegrense var på det tidspunktet reguleringsplan vart godkjent 12,5 meter frå midt kommunal veg. Det vert søkt om dispensasjon frå denne byggegrensa. Minste avstand det søkast dispensasjon frå er 6,5 meter frå midt kommunal veg.

Ihht reguleringsplan for Bø - Nordbør skal private avkjørslar skal etablerast i samsvar med reguleringsplan. Avkjørsle til Gbnr 424/303 er ikkje vist i plan og skal handsamast etter Veglova .

Dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg:

Det vert søkt om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg som var 12,5 meter frå vegmidt det året reguleringsplan vart godkjent. Det vert søkt om minste avstand på 6,5 meter.

Vegmynde finn det forsvarleg å gje dispensasjon frå byggegrense på vilkår:

- Minste avstand mellom næraste del av tiltak og midt kommunal veg skal være minimum 6,5 meter.
- Alver kommune fråseier seg alt ansvar for skade som oppstår på tiltak som vert plassert innanfor byggegrense mot veg. Dersom det oppstår skade på tiltak under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg (veg, vatn og avløp), er dette kommunen uvedkomande. Eigar av tiltak må sjølv sørge for og påkoste utbetring av eventuelle skader.

Løyve til avkjørsle frå kommunal veg:

Avkjørsle til bustadtomt er ikkje vist i reguleringsplan. Vegmynde finn det forsvarleg å gje løyve til avkjørsle på vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av Vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «almennelike regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt Vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn slik at ein unngår rygging ut i/inn frå kommunal veg.
- Geometrisk utforming av avkjørsle: Avkjørsle skal ha ei svingradius på minimum $r = 4$ meter. På dei to første metrane skal avkjørsle ha eit svakt fall frå kommunal veg på minimum 5 cm, før avkjørselsveg stiger/faller. Avkjørsle skal da ha ei maks stigning/fall på 1:8.
- Siktsoner er satt til minimum 4 x 20 meter. Siktsoner skal ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over kommunalt vegnivå. Siktsoner skal, til ein kvar tid, haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsle.
- Under avkjørsle skal det leggjast ned dreneringsrør med ei indre diameter på minimum 200 mm. Dreneringsrøret skal leggjast slik at overvatn frå veggroft får fritt løp inn og ut av røret.
- Langs eigedomsgrense mot veg skal det være grøfteareal med ei breidde på minimum 1,0 meter. Grøft skal være etablert med eit jamt fall frå kant kommunal veg. Arealet skal være opparbeida slik at det ikkje innbyr til parkering langs kommunal veg.
- Det skal være etablert snuareal på eigen grunn slik at ein unngår rygging ut i/inn frå kommunal veg. Snuareal skal være etablert slik at kjøretøy kan snu når parkeringsplassene er i bruk.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune Plan og analyse, den 05.05.2022.

Alver kommune Plan og analyse skriv slik:

Det er søkt dispensasjon når det gjeld:

- Arealføremål
- Andre juridiske objekt og liner

Plan og analyse tek i sin uttale stilling til dei dispensasjonane som er søkt.

Ref §6 i gjeldande planføresegner er det i tillegg naudsynt med dispensasjon frå krav om utbyggingsplan (i dag , detaljregulering)

Planfagleg uttale

Omsynet bak arealføremåla er i hovudsak bustadføremål og vegføremål.

Eigedomen er også omfatta av ein eldre reguleringsplan (Bø-Nordbø PlanID: 12601994000100)

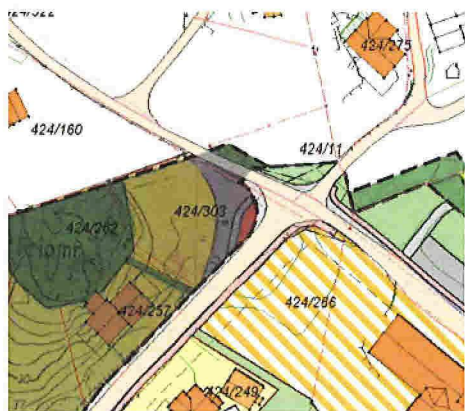
Viser til føresegnene i nemnde plan der det i §6 er krav om utbyggingsplan. Etter noverande regelverk vil det bety detaljreguleringsplan. Slikt krav om detaljplan har ikkje vore utøvd i andre delar av dette området og bør difor kunne dispenserast.

Då vegkrysset i området ikkje er bygd etter plan, vil det vera teneleg å dispensera frå arealføremål og juridiske liner.

Ein gjer merksam på at det nord for dette tiltaket er teke initiativ til detaljregulering.

Ref . 20/18873 Plansak Detaljregulering Nordbø - PlanID XX

Dette planarbeidet er ikkje sett i gang , men det er likevel viktig at det i denne saka vert teke omsyn til siktilhøva i krysset mot Nordbø og at det vert teke omsyn til at det kan kome krav om fortau vidare nord. Tiltaket som er under handaming her må ikkje leggja hinder for vidare utbygging på Nordbø.



Frisiktsoner i kryss må takast omsyn til.
Det same gjeld byggegrense mot veg.
Omsyn til moglege fortau vidare mot nord må takast med i vurderinga.

Vurdering av omsyn og konsekvensar av ein eventuell dispensasjon:

Så lenge omsynet til areal til kryss med utvida vegbreidd mot nord (inkludert evt fortau) er ivareteke er vurderinga at det ikkje vil vera særlege negative konsekvensar av omsøkt tiltak. Hovudarealføremålet er bustad og dispensasjon vil berre gjere det betre å gjennomføre intensjon i gjeldande plan.

Tilråding

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde til at det vert gjeve dispensasjon frå

- Arealføremål
- Andre juridiske objekt og liner

Og evt plankrav.

for omsøkt tiltak på eigedomen gbnr 424 gbnr 303 Bø.

På vilkår av at siktilhøva og utforminga av kryssløysing vert teke omsyn til i samband med framtidig regulering/utbygging nord for denne eigedomen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.02.2022.

Tiltaket er plassert i samsvar med byggegrense i plan.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabobustad vist til å vere 15,7 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 6,5 meter til vegmidte.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 28,9 og mønehøgde på kote ca. + 35,6.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + ca 28,7 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal koplast til kommunalt vassverk, og kommunalt kloakkanlegg.

Rørleggjarmelding er innsendt kommunen. Rørleggjarmeldinga er godkjent på vilkår, sak nr. 22/2371 – 22/47905.

Det føreligg tinglyst rettigheit til å kopla seg på privat vatn leidning/ erklæring om felles solidarisk ansvar, underteikna som eigar av gbnr 424/303 og gbnr 424/13. Erklæringa er datert den 20.04.2022, tinglyst 11.05.2022. Dokument nr. 509615.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Avkøyrslø er ikkje vist i reguleringsplanen. Det er gitt løyve til avkøyrslø frå kommunal veg på vilkår. Avkøyrslø til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 22/1753- 22/27916, vedtak datert 07.04.2022. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonsplan datert 04.02.2022.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering 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 skjøn 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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsøkt tiltak gjeld oppføring av tomannsbustad. Tiltaket ligg på eigedom gbnr 424/303, ei ubyggd tomt i enden av eit areal avsett til, og allereie bygd ut med fleire bustader. Sjølv tomtens arealføremål er bustad, veg, og offentleg bebyggelse. Hovudarealføremålet er

bustad. Arealføremål veg på eigendommen er no flytta, og ligg som del av Områdeplan Bø skule og barnehage m.fl. Plan ID nr. 12602013000200.

Administrasjonen har ved handsaming av søknaden, vurdert med at arealet er egna til bustad, og ein dispensasjon frå arealføremål vil gjere det betre å gjennomføre hovudintensjonen i planen. Omsyna bak andre reguleringsføremål på eigendommen blir soleis sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for, men hovudintensjonen i reguleringsplanen stettast ved å gi dispensasjon og løyve til oppføring av tiltaket.

Tiltaket stettar krav sett i vilkår frå vegmynde, med avstand til vegmidte på minimum 6,5 meter, og gis dermed dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg.

Ved vurdering med omsyn til søknad om dispensasjon frå § 6 i gjeldande reguleringsplan, med krav om detaljreguleringsplan, legg administrasjonen til grunn og stettar uttale frå Alver kommune Plan og analyse; «Slikt krav har ikkje vore utøvd i andre delar av området, og bør kunne dispenserast»

Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå reguleringsføremål veg,- og offentleg bebyggelse, samt byggegrense mot veg er klart større enn ulempene. Ved å gi løyve til tiltaket på denne eigendommen, gis området langs vegen som elles er oppført med bustader, eit meir heilskapleg uttrykk ved at også denne tomte vert nytta til hovudarealføremål, bustad.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med framtidige planar knytt til detaljregulering nord for eigendommen, eller at det på nokon måte er til hinder for vidare utbygging på Nordbø.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsføremål,- veg, offentleg bebyggelse, og byggegrense mot veg, samt dispensasjon frå § 6 i reguleringsplanen, er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert i samsvar med teikningar og situasjonskart.

Andre tilhøve

Løyve til avkøyrslø er gitt på vilkår. Tiltaket skal stetta vilkår Alver kommune Samferdsel Veg,- vatn,- og avløp forvaltning, datert 05.05.2022.

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

- Dispensasjon er søknadsploktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.

- Krav til avfallsplan følgjer av byggtেকnisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/2960

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Tilleggsdokumentasjon - søknad om dispensasjon fra § 6 om plankrav i gjeldene reguleringsplan - gbnr 424/303 Bø
Søknad om dispensasjon - plankrav
Søknad om tillatelse i ett trinn oppføring av tomannsbolig - gbnr 424/303 Bø
3 Dispensasjonssøknad
6 Situasjonsplan
7 Fasade nordvest og sørvest og snitt
8 Fasade sørøst og nordøst
9 Plan_Hovedplan
10 NyPlan Loftsplan
11 Tegning -Terrengprofil

Vedlegg:
12 Følgebrev Redegjørelse

Mottakrar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFO

Bolig & Eiendom AS

Stølen 26 5911

SSEN
ALVERSUND