



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Nhb Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/9631 - 20/51570

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
21.08.2020

Endringsløyve ny fasade - gbnr 108/26 og 71 Lindås

Administrativt vedtak:	Saknr: 839/20
Tiltakshavar:	Pål Ingve Fanuelsen og Evy Eknes
Ansvarleg søker:	Nhb Vest AS
Søknadstype:	Søknad om endring av tiltak

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, jf. § 20-3 vert søknad om endring av fasadar og planløyving av tidlegare godkjent einebustad på gbnr. 108/26 og 71 godkjent.

Endringsløyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 14.07.2017 med vilkår gjeld for tiltaket.
2. Før det kan gjevast igangsetting for resterande arbeid skal det ligge føre endeleg godkjenning av avkjørsle jamfør vedtak frå Statens vegvesen datert 28.09.17.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av tiltak godkjent i vedtak i historisk sak 17/689 i tidlegare Lindås kommune, vedtak datert 17.07.17 administrativt vedtak saknr. 334/17.

Søknad om endring omfattar nye plan-, snitt- og fasadeteikningar og oppdatert situasjonsplan. Administrasjonen si vurdering er at endringane er innanfor dispensasjon gjeve i administrativt vedtak saknr. 334/17.

Endringa medfører ei justering av bygd areal og bruksareal i tillegg til at bustaden sine fasadar og planløyving vert justert.

Einebustaden er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) på om lag 201,1 m² og eit bygd areal (BYA) på om lag 126 m².

Den nye bustaden er mindre enn det som opphavelag var godkjent oppført.

Vi viser forøvrig til igangsettingsløyve datert 06.07.2020

Det vert elles vist til søknad mottatt 06.07.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.07.2020 og frist for sakshandsaming er 3frå den dato.

Grunna stor saksmengde og redusert bemanning i perioden har vi diverre ikkje fått gått gjennom saka dykkar ved tidlegar høve. Vi seier oss leie for eventuelle ulempe dette kan ha medført.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/305 ved brev kom med følgjande merknad:

(...)Plassering på tomta, mønehøyde og andre ytre mål på boligen ser ikke ut til å være endret fra tidligere nabovarsel. Fasadendringene er heller ikke av vesentlig betydning for oss.

Vi har derfor ingen merknader til endringene, men har en merknad til knyttet til vei og innkjørsel.

Gardsvegen frå Gamle prestavegen 27 og ned til fylkesvegen ble opparbeidet og kostet alene av eieren av garden på 50-talet. Siden veien går over eiendommen til Veråsveien 163, og de hadde nytte av vegen, ble det gitt fri grunn. Dagens eiere av Gamle Prestavegen 27, må regnes som eiere av selve veien, selv om den går over andre eiendommer.

Det foreligger noen tinglyste avtaler om veirett, men Veråsvegen 169 har opprinnelig ikke hatt veirett til denne gardsveien. Jeg har de siste dager fått bekreftet av Audhild Kolaas og Otto Vabo, som i dag eier Gamle Prestavegen 27, at de for få år siden har gitt veirett til Veråsvegen 169. Eier av Verasvegen 163, skal også være involvert i dette, men hun har fått eget nabovarsel vil eventuelt kunne informere om det selv.

Langs gardsvegen på grensen mot Verasvegen 169 går det en stor dreneringsgrøft/kanal som delvis er støpt i betong. Den går helt ned til svingen der innkjørselen til Veråsvegen 169 er planlagt, og krysser trolig veien før den fortsetter ned til hovedveien. Vann fra gardstunet, rundt hele driftsbygningen og eiendommene til gamle Prestavegen 27 og 29 dreneres gjennom denne grøften, og det er store vannmengder i nedbørsperioder.

Det er viktig at arbeidet med tomten og innkjørselen til Veråsvegen 169 ikke får negativ innvirkning på dette dreneringssystemet. Dette vil være tomteeier og utbygger sitt ansvar.

Ellers ser vi positivt på at det nå blir flere som har interesse av og kan bidra til at veien fra den nye innkjørselen til Veråsvegen 169 og ned til fylkesvegen kan holde en god standard.

Om det er behov for mer informasjon vil vi bidra så godt vi kan.(...)

For merknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Ansvarleg sækjar har i søknad kommentert merknad som følgjer:

«Tiltaket er nabovarslet og vi har fått en merknad. Merknaden går ikke på fasadeendring, men er en opplysning ang. en dreneringsgrøft som utbygger må ta hesyn til under utbygging. Anders Dalland, daglig leder i NHB Vest as har snakket med nabo som skrev merknaden og opplyst at dette selvsagt blir i varetatt.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.01.17, revidert 19.01.17, uforandra i høve rammeløyve.

Terrenghandsaming, tilkomst, avkøyrse, parkering, vatn og avløp

Ingen endring i høve rammeløyve.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til godkjend deponi.

VURDERING

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Administrasjonen legg til grunn at nabo sin merknad er ivareteke gjennom dialog med ansvarleg sækjar, og at byggearbeid i saka ikkje medfører skade på veg.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarslast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. 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.

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.

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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsloyvet.

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 bruksloyve ligg føre.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Nye plan og fasadeteikningar gbnr 108_26_71
Situasjonsplan

Kopi til:

Arve Per Viken	Postboks 104	5906	FREKHAUG
Evy Eknes	Dalane 9 A	5955	LINDÅS
Pål Ingve Fanuelsen	Dalane 9 A	5955	LINDÅS
Sigrid Johanne Stalund	Postboks 104	5906	FREKHAUG

Mottakarar:

Nhb Vest AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
-------------	------------	------	----------