



Tyark AS
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1135 - 20/3563

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
24.01.2020

Godkjenning - løyve til oppføring av tomannsbustad BK05 med dispensasjon- gbnr 323/567 Frekhaug

Administrativt vedtak. Saknr: 059/20

Tiltakshavar: Boligbygg Vest AS
Ansvarleg søkjar: Tyark AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova pbl § 19-2 andre ledd gir Alver kommune dispensasjon frå regulert avkøyring som omsøkt, jf. søknad om dispensasjon journalført 23.01.20.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av tomannsbustad på tomt BK_05 i Elvavegen på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.09.19 motteke 06.01.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling og utførast i samsvar med godkjent VA-plan i sak 16/843.**
- 3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.**

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
- 2. Følgjande rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt:**
 - UA01, UA02, UA 06
 - ØK04, ØK05
 - G02, G03

- LEK02
- KV11, KV12, KV01 fram til KV08 og KV08 fram til KV11

3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Alver kommune godkjenner at eigedomen blir knytt til kommunalt VA-anlegg på følgjande vilkår:

- Tilknyttinga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningslinjer og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, jf. kommuneforlaget.
- Tilknyttinga skal skje i kum. Det skal takast kontakt med driftavdelinga for fysisk påvising av knutepunktet. Melding om dokumentasjon frå utførande rørleggjar skal sendast til kommunen når tilknyttinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålarmå det gjevast melding om dette til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret for vatn er kr 15 000,- og for kloakk kr 15 000,- pr. bueining inkl. mva.»

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad på gbnr 323/567 Elvaåsen BK05 (hus 37 og 38) med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 270,3 m² og bygd areal (BYA) ca. 171,4 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 34,6 % BYA.

Fordi eine avkøyringa til eigedomen er i strid med regulert avkøyring, er det søkt om dispensasjon for å etablere to avkøyringar, motteke 23.01.20.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, 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 06.01.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.1.20 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Elvaåsen, planid: 125620110003 er definert til konsentrert småhusbebyggelse i område BK05.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40% BYA. Omsøkt bygg er i samsvar med reguleringsplanen.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon for å etablere to avkjøringar til eigedommen. Det er regulert ein avkjøring på tomt BK05 i reguleringsplanen for Elvaåsen.

Avkjøring

I plankartet til Reguleringsplan for Elvaåsen viser avkjøringar til eigedomane med piler. I teiknforklaringa til plankartet er avkjøringane vist som juridiske tekstar, line- og punktsymbol.



Som vist på kartet er det berre regulert ei avkjøring til eigedomen. Ettersom plassering av avkjøringa er juridisk bindande, er det søkt om dispensasjon for å opparbeide to avkjøringar på eigedomen, jf. søknad journalført 23.01.20.

- Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er vist til under vurderinga av dispensasjon frå plassering i strid med regulert byggjegrænse.

Ansvarleg sækjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

-Det søkes om å oppføre en tomannsbolig på BK05 iht til regulert formål-konsentrert småhusbebyggelse.

-Det er vist en pil for adkomst til f_BK05 i plankart. Dette er i tråd med foreslått enebolig i planbeskrivelse.

-Vårt forslag er å etablere en ny innkjøring slik at tomten får to separate innkjøringer, vist i Figur 2.

Denne løsningen sikrer at mest mulig uteoppholdsareal blir ivaretatt for begge boenheter. Videre vil det etableres en bedre og tryggere adkomst med grøntareal mot vei for begge boenheter.

-Innkjøring til hus 36 blir plassert tilnærmet lik som foreslått i plankart.

-Dette gir hus 36 et større solrikt hageområde mot sør og en vil unngå at innkjøring for hus 37 kommer tett opp mot fasadelivet på huset.

-Forslaget sikrer også en god disponering av tomten slik at begge boenheter blir tilgodesett med gode uteoppholdsarealer.

- Ansvarlig søker var 16.03.2018 på befaring på tomten. Vår vurdering er at foreslått ny innkjøring vil bli oversiktlig og med god sikt begge veier, vist i Figur 2.
- KV01 er en blindvei. Slik vi ser det vil **ikke** to innkjøringer til f_BK05 skape en mer krevende vegsituasjon. Vegen er på dette punktet oversiktlig og forsvarlige siktlinjer vil bli ivarettatt.
- Avkjørsel er formet ihht til statens vegvesen sin håndbok.
- Slik anser vi fordelene klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.



Vurdering:

Formålet med å regulere avkøyringar til tomtane er for å sikre tenlege avkøyringar som tilfredsstiller krav til sikt. I forslagsstillar si planskildding var byggjeformålet vurdert for kvar tomt innanfor planområdet. For BK05 var vurderinga at tomten var høveleg for ein bustad. Difor er det også berre regulert inn ei avkøyring til tomten. Ettersom oppføring av tomannsbustad er i samsvar med regulert arealformål og regulert utnyttingsgrad, kan ikkje administrasjonen sjå at formålet med regulerte avkøyringar vert vesentleg sett til side viss det gis løyve til ei ekstra avkøyring til tomt BK05.

Ulempa ved å gje dispensasjon er at det i planprosessen er vurdert slik at BK05 var eigna for ein einestad, ikkje ein tomannsbustad. Difor vil ein dispensasjon vere i strid med det som var tenkt for BK05. Fordelane ved å gje dispensasjon er at hus 37 i tomannsbustaden ikkje er avhengig av vegrett forbi hus 38 viss det vert etablert ei eiga avkøyring til hus 37. I tillegg får tomannsbustaden behalde verdifullt uteareal framom bustadane, mot sør. Vidare har ansvarleg søker gjort greie for at avkøyringa er i samsvar med Statens vegvesen si handbok 017 sine krav til friskt.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå regulert avkøyring til BK05 er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.09.19 motteke 06.01.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.
Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. +27,0 og mønehøgde topp pergola på kote ca. + 35,78.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup. Det er godkjent VA-rammeplan for regulert område i sak 16/843 dokument nr.9.

Det er søkt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg i samsvar med søknad frå 123 Rør AS, journalført motteke 06.01.20. Alver kommune godkjenner omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar i vedtaket ovanfor. Tiltakshavar er ansvarleg for at løysingande blir utført i samsvar med godkjent VA-rammeplan og Alver kommune sin VA-norm.

Tilkomst og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Det er regulert ein avkjørsle til tomte BK05, det er søkt om dispensasjon for etablere avkjørsle nr.2 på tomte i saka.

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

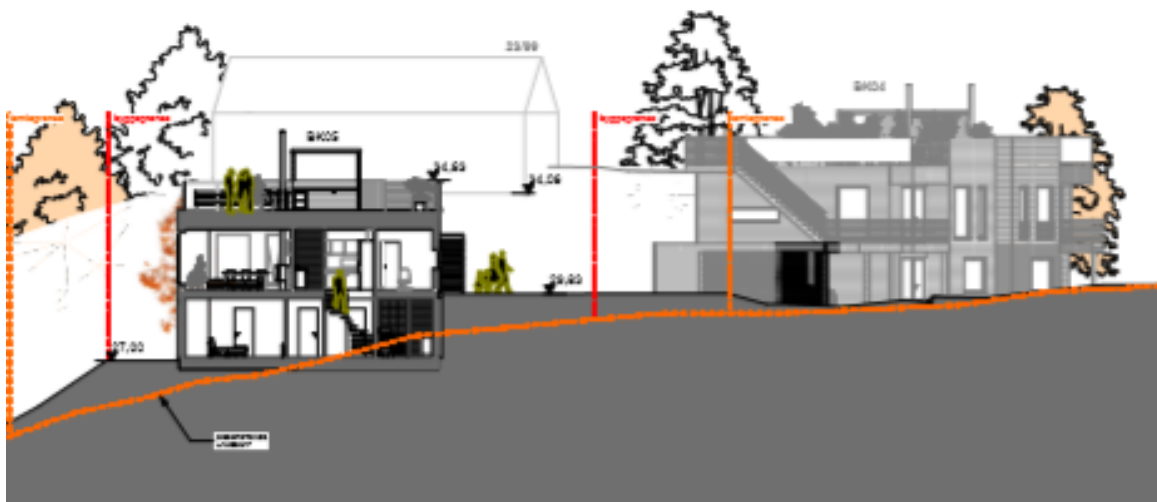


Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal projekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.



Når det gjeld visuelle kvaliteter har ansvarleg søkjar opplyst at:

Det søkes om tomannsbolig ihht. til gjeldende reguleringsplan og øvrige lovverk.

Boligene innehar gode kvaliteter i et område som er planlagt som en helhet med totalt 20 tomter. Her er det en blanding av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Terrengnet kan til dels være bratt og krevende og får boligene derfor takterrasse for bedre tilgang til gode utearealer og utsikt.

Boligen er vendt mot sør-vest for å øke avstand mellom bygg og nærmeste nabobebyggelse og lage en fin og oversiktlig adkomstsituasjon.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING:

Visuelle kvaliteter

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Ansvarsrettar

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 06.01.20. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf pbl § 23-1.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4 andre ledd.

Særskilt om støttemurar

Det er ikkje vist støttemurar på innsendt situasjonskart i tilknytning til oppføring av bygget. Dersom det under bygging viser seg naudsynt å oppføre støttemurar som ein del av tiltaket må det sendast inn endringssøknad med situasjonsplan som viser plassering og høgde av eventuelle støttemurar. Dette må gjerast før arbeida tek til, jf. reguleringsføresegna § 2.2 og § 2.5 om utforming av murar.

Avrenning mot Mjåtveitvassdraget

I samsvar med planføresegn § 2.4 nr 7, 8 og 9, skal byggjetiltak på areal som drenerer mot Mjåtveitvassdraget sikrast mot ureining gjennom dei sikringstiltaka som framgår av godkjent utomhus- og VA-plan. Tiltakshavar og ansvarshavande for relevante funksjonsområde har ansvar for å sjå til at sikringstiltaka fungerer og at ureining ikkje skjer.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. 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.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/1135

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.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Larissa Dahl
Rådgjevar Plan og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om tillatelse - Elvaåsen - Ett trinn BK05
Gjennomføringsplan_Elvaåsen_Ett trinn_ BK05
Binder_Tegninger_Søknad i ett trinn_BK05_Elvaåsen_

Kopi til:

Boligbygg Vest AS	Fagerdalen 4	5039	BERGEN
-------------------	--------------	------	--------

Mottakarar:

Tyark AS	Strandgaten 19	5013	BERGEN
----------	----------------	------	--------