



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar: Terje Seim
Vår: 20/8940 - 20/30894

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
26.05.2020

Løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 172/209 Hopland

Administrativt vedtak: Saknr: 537/20
Tiltakshavar: Seim Eiendomsutvikling AS
Ansvarleg søker: Seim Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av tomannsbustad på gbnr 172/209 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.03.2020, jf. 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. I anleggsperioden må det setjast i verk tiltak som hindrar avrenning til Seimsbekken.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 22.05.2020 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkøyrslene til eigedomen skal opparbeidast i samsvar med Statens vegvesen sin vegnormal 100.
6. Oppdatert gjennomføringsplan må sendast inn før arbeidet tek til.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA-anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

- 5. 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 oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 249,7 m² og bygd areal (BYA) ca. 155,8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 34,8 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Etablering av felles teknisk infrastruktur for området som er omfatta av det reguleringsplanen er gitt i sak 18/1688.

Det vert elles vist til søknad mottaken 04.05.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.05.2020 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nilshøyen, planid 1263-201101, er definert som byggeområde for bustadar. Omsøkte tiltak gjeld tomt 2 i område BF1.

Rekkefølgekrav følgjande av føresegn 2.8. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BYA. Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Vestland fylkeskommune har som eigar av gbnr 172/171, fylkesveg 5474, kome med merknad til tiltaket. Dei skriv:

«Vestland fylkeskommune viser til nabovarsel mottatt 20.04.2020. Varselet gjeld oppføring av bustad. Vi mottar nabovarsel som eigar av fylkesveg 5474.

Vi har og ei rolle som forvaltar av fylkesvegen. Vi føreset difor at tiltaket er i samsvar med godkjent reguleringsplan for området, og at regulert byggjegrænse langs veg vert halde. Vi gjer og merksam på at byggjegrænse gjeld for alle type tiltak, som til dømes parkering. Dersom tiltaket ikkje overheld byggjegrænse må det søkjast om dispensasjon frå godkjent reguleringsplan.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.03.2020. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. 26,0. Mønehøgda er oppgitt til 6,9 meter og gesimshøgda til 3,9 meter. For tverrfløy er gesimshøgda oppgitt til 5,3 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg i sak nr. 20/8909.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkjøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det skal etablerast 2 avkøyrsløse til eigedomen slik det går fram av situasjonsplanen.

Avkøyrsløsene skal utformast i samsvar med Statens vegvesen sin vegnormal 100 (tidlegare handbok 017).

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 4 bilar. Det vert lagt til grunn at det er mogleg å snu på eigen tomt.

Det er opplyst av vegrett til privat veg er sikra ved tinglyst erklæring.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkøyrsløse.

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 er prosjektert med en klassisk uttrykksform som er tilpasset om kringliggende bygninger, noe som er med på å gi budskap om bygningens innhold, samt gir uttrykk for dens egenart. Takformen er saltak med 30 graders takvinkel. Takoppløft får 15 grader tak vinkel. Dette er med på å dempe inntrykket av boligen og ikke påvirke fjernvirkningen / synlighet utover omkringliggende boliger og bygninger. Fargevalget er uavklart.

Den omkringliggende bebyggelsen er ikke ensartet. Elementer fra dette tiltaket finnes i en omkringliggende bebyggelsen og tiltaket vil således passe godt inn på stedet det skal bygges.

Utomhus området er tilpasset tomten best mulig og i henhold til Reguleringsplan.

Tiltaket vil få en tiltalende form og er etter vårt syn i tråd med bestemmelser i PBL § 29-2.»

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.

Delar av arealet som er avsett til uteopphaldsareal er plassert innanfor støysone mot fylkesveg.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Delar av uteoppfallsarealet ligg innanfor støysone som fylkesveg. Det vert lagt til grunn at støynivå for uteoppfallsareal tilfredsstiller krava i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, jf. føresegn 7.1.1.

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.

Privatrettslege tilhøve

Det vert lagt til grunn at nødvendige rettar knytt til veg, vatn og avløp er sikra.

Nabomerknad

Merknad frå Vestland fylkeskommune er ivare tatt då tiltaket er vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner denne. Det vert vist til gjennomføringsplan versjon 1. Vi gjer merksam på at samsvarserklæring for prosjektering skal liggja føre før igangsetjing av tiltaket. Oppdatert gjennomføringsplan som dokumenterer at tilstrekkeleg prosjekteringsgrunnlag ligg føre må sendast inn.

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 søknadspiktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast 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.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommun 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisas 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.: 20/8940

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 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.

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

6_KART_Situasjonsplan_2001-20 Situasjonsplan 21.04.20.pdf

8_TEGN_TegningNyFasade_2001-20 Byggesøknadstegninger 22.04.20.pdf

Kopi til:

Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
Seim Eiendomsutvikling AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN

Mottakarar:

Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
--------------	--------------	------	------