



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15827 - 20/65812

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

Dato:
20.10.2020

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 172/210 Hopland

Administrativt vedtak: Saknr: 1111/20
Tiltakshavar: Knut Fredrik Sørheim
Ansvarleg søkjar: 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 einebustad og tilhøyrande anlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.0.2020, 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
4. 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 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 einebustad på gbnr 172/210. Bustaden har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 109 m² og bygd areal (BYA) ca. 151 m². Utnytingsgrad blir 25,6 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkøyrsløse, intern veg og parkeringsareal. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad mottatt 18.09.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.09.2020 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 avsett til bustadføreemål, BF1. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BYA. Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plangrunnlaget.

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 27.08.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå bustaden til nabogrensa vist til å vera 4,7 meter. Intern veg på tomten er plassert i nabogrensa mot gbnr 172/208, som også har tilkomst via denne vegen. Det ligg føre tinglyst erklæring som gjev gbnr 172/208 tilkomst over felles veg på gbnr 172/210 i sak 20/14612 som gjeld oppføring av garasjar og omlegging av avkøyrsløse.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 22,0. Mønehøgde er oppgitt til 4,9 meter og gesimshøgda til 3,0 meter. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 21,8.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp. Eigedomen skal tilkoplast kommunalt vass- og avløpsanlegg i området. Det er ikkje søkt om tilkopling.

Det er opplyst i søknaden at det ligg føre tinglyst rett til å leggja leidningar over privat eigedom.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak. Det vert lagt til grunn at det er mogleg å snu på eigen grunn.

Det er opplyst i søknaden at det ligg føre tinglyst vegrett.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, intern veg, parkeringsplass/garasjeplassering 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 skjønns 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 omkringliggende bygninger, noe som er med på å gi budskap om bygningens innhold, samt gir uttrykk for dens egenart. Takformen er saltak med 27 graders takvinkel. 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. Kommunen legg denne vurderinga til grunn.

Ein mindre del av tomtearealet langs fylkesveg ligg innanfor gul støysone. Støysona kjem ikkje i konflikt med plassering av bustad og eigedomen har tilstrekkeleg areal for uteopphald utanfor støysona.

Tekniske krav til byggverk

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

Avfallsplan

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

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Det går fram av løyve til etablering av teknisk infrastruktur innanfor det regulerte området, jf. vedtak datert 17.08.2018 i arkivsak 18/1688, at kommunal spillvassleidning og privat vassleidning som går over eigedomen skal leggjast om. Det vert som følgje av dette lagt til grunn at det omsøkt tiltaket ikkje vil koma i konflikt med vass- og avløpsleidningar.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 avløp 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 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/15827

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:

Situasjonsplan

Teikning - Eksisterende fasade - Øst Fasade.png

Teikning -Ny fasade - Vest Fasade.png

Teikning - plan.png

Teikningar - Ny Plan - 1142-20 Byggesøknadstegninger REV A 16.09.20.pdf

Teikning - Nytt snitt.png

Kopi til:

Knut Fredrik Sørheim

Seimsstranda 357 5912

SEIM

Mottakarar:

Seim Bygg AS

Nesbrekka 28 5912

SEIM