

Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1014 - 21/17565

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

Dato:
21.05.2021

Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad - gbnr 137/771 Alver

Administrativt vedtak: **Saknr: 337/21**
Tiltakshavar: Krom Holding AS
Ansvarleg søker: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl §12-4, rettsverknad av reguleringsplan, for etablering av avkøyrsle til gbnr 137/771 over gang- og sykkelveg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve til oppføring av bustad og avkøyrsle på gbnr 137/771 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan og terrengsnitt mottatt 29.03.2021, 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 vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 12.01.2021.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Avkøyringsløyve vert gitt på følgjande vilkår:
 - a) Avkøyrsler som etablerast over kommunalt fortau skal etablerast med nedsenka kantstein. Køyretøy som skal inn og ut i frå avkøyrsla har vikeplikt for dei som nyttar fortauen. Maks høgde på nedsenka kantstein skal være 5cm.
 - b) Avkøyrsla skal være opparbeida slik at den stettar tekniske krav til avkøyrsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43 og Vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming, sikt,

- svingradius, drenering under avkøyrsla og at ein skal kunne snu på eigen grunn.**
- c) **På dei to første metrane skal avkøyrsla ha eit jamt fall frå innerkant fortau. Etter dette kan den private vegen ha ei stigning/fall på maks 1:8. Føremål med fall frå innerkant fortau er å sikre at overvatn frå avkøyrsla ikkje vert leda ut på fortau og ut i kommunevegen.**
 - d) **Siksone skal være etablert i samsvar med krav gitt i Vegnormal N100. Det vert sett krav til sikt i forhold til kommunevegen og krav til sikt i forhold til fortau. I disse siktsonene kan ein ikkje etablera sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over kommunalt vegrivå.**
 - e) **Kommunal grøft skal oppretthaldast langs heile eigedomsgrensa. Grøft skal ha ei bredde 1,0 meter og ha eit jamt fall frå fortauet.**
 - f) **Avkøyrsla må være etablert slik at den ikkje kjem i konflikt med fartshump i kommunevegen.**
 - g) **Avstand mellom fartshump og avkøyrsla bør være slik at køyretøy som kjem ut i frå avkøyrsla kjem vinkelrett på fartshumpen.**

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

1. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
2. **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 med bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 177 m² og bygd areal (BYA) ca. 117 m². Bustaden går over to etasjar og har saltak. Utnyttingsgrad er opplyst til å vera 14,7 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terregnarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkøyrsle, interne veg og parkeringsareal. Andre tiltak som kan vera vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon for etablering av avkøyrsle over gang- og sykkelveg.

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.02.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.05.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for *Ikenberget bustadfelt* deler av *utmark gnr. 137*, er avsett til byggeområde for bustadar.

Det går m.a. fram av føresegnehøgda til planen at arealet kan byggjast ut med bustadhus, slik det er synt i illustrasjonsplanen datert 1.5.04.99, sist revidert 13.06.00. Bustadane kan vera i to høgder og på tomтар som høver til det kan det i tillegg byggjast underetasje.

Det går fram av føresegnehøgda at kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen som vart godkjend i 2019, at reguleringsplanen gjeld med supplering/endring av kommunedelplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krever dispensasjon fra arealføremålet gang- og sykkelveg for etablering av avkjørsle fra kommunal veg. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjiving:

Planlagt avkjørsel krysser regulert og etablert gang og sykkelvei langs tomtegrense i vest. slik denne gang og sykkelveien er regulert og etablert omkranser den hele eiendommen i vest og sør. Det vil si at det finnes ikke alternativ uten å måtte gå over naboeiendommer.

Vi kan ikke se at formålet blir forringet da denne løsning med krysning av fortau er vanlig i byggefelt og er tilfelle i resten av det aktuelle feltet

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikke skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre merknadar frå eigar av gnr 137/451 og gbnr 137/481. Eigar av gbnr 137/451, Bjørn Mo, skriv i merknad datert 15.01.2021:

«Ønsker om at huset senkes ca 1 meter. Grunnet solforhold. Vær oppmerksom på at det går en strømførende jord kabbel fra stolpe i nedre tomteområde og en telefonledning fra stolpe til vårt hus. Videre at det nye huset blir bygget i henhold til situasjonskart og at bygget ikke kommer lenger ned enn det som vises på mottatt situasjonskart, om mulig 1-2 meter bak på tomta om det er teknisk mulig og at dette ikke forringar utsikten til naboen. Ellers ingen andre merknader fra vår side.»

Ansvarleg søker sin kommentar:

«Viser til deres merknad datert 15.01.2021

Vi imøtekommer deres ønske om senking av boligen 1 meter. Ny høyde plassering blir planering sør framside bolig utenfor kjeller 39,5 m.o.h Topp møne 47,4 m.o.h

Vi er observant på jordkabel. Vi har mottatt kart fra Bkk. Inntegnet jordkabel vil ligge i god avstand til planlagt bolig. Under viser situasjonsplan lagt oppå kart fra Bkk, her er målt en avstand på ca 15m.

Vedrørende flytting av boligen 1-2 meter nord mot nabo.

Boligen er plassert så langt nord som vi mener er mulig, med ytterligere justering mot nord vil føre til større terreng inngrep samt behov for større støttemurer mot nabo eiendom.»



Eigar av gbnr 137/481, Trond Ivar Olsen, skriv i merknad datert 11.02.2021:

«Jeg har intet å bemerke i forhold til plassering på bolig, men ville foretrekke at boligen ble senket ned til et nivå hvor mønehøyde var samme nivå som nabo Bjørn Mo (nabo mot øst). Som geolog vil jeg sterkt anbefale en støttemur mot min grense med tanke på løsmassene som ligger på kanten. Disse vil mest sannsynlig begynne å bevege seg nedover ved graveaktivitet og evt.sprenging.»

Ansvarleg søker sin kommentar:

«Viser til din merknad datert 11.01.2021.

Bolgens plassering er i forhold til avstand til nabo bolig i øst, sammen med avstand til trafo kiosk i vest. Det et bevisst valg at vi har lagt møne retning fra nord til sør, dette for ikke blokkere utsikt fra dere.

Vi kan ikke senke bolig slik at møne blir samme høyde som nabo i øst. Dette pga fall på kloakkledninger samt store terreng inngrep. Høyde plassering har utgangspunkt i avgjørelse og ideel stigning fram til parkering og inngangsparti.

I etterkant av din merknad har vi hatt en runde på eiendommen og valgt å senke boligen med 1m.

Møne høyde på planlagt bygg vil da ligge på 47,4 m.o.h. Basert på kartdata ligger deres hus med en planert høyde framside bolig på 46.m.o.h + kjeller (ca 150cm) + brystningshøyde til vindu (ca 50cm) = underkant vindu +48 m.o.h. Med andre ord så vil ikke planlagt bolig forringe deres utsikt.

Utførte undersøkelser på eiendommen og utført prosjektering har ikke avdekket spesielle behov for sikring av løsmasser. Dersom det ved avgraving av løsmasser viser seg at det likevel skulle være behov for sikring av løsmasser mot 137/481 vil dette bli utført før sprengningsarbeider blir igangsatt.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan og terrensnitt mottatt 29.03.2021.

Av situasjonsplanen går det fram at avstand til nabogrense mot gbnr 37/769 er ca. 3 meter. Eigars gbnr 137/769 har i dokument datert 08.01.2021 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast inntil 3,0 meter fra nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv underetasje på kote ca. + 39,9 og mønehøgde på kote ca. + 47,4.
Det er søkt om planeringshøgd framside bustad på kote + 39,5.

Gesimshøgda er oppgitt til 6,1 meter og mønehøgda til 7,8 meter målt fra lågaste terrenget.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknyting til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

Det er gjeve løyve til tilknyting til kommunalt vatn og avløp 12.01.2021 i sak nr. 20/1929.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrsla til eigedomen går ikkje fram av plankartet. Avkøyrsla må kryssa fortau langs kommunal veg. Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet gang- og sykkelveg.

Søknaden om avkøyrsle har vore på høyring til Samferdsel, veg-, vatn- avløp-forvaltning som har gitt uttale i brev datert 22.01.2021. Dei tilrår at avkøyringsløyve vert gitt på følgjande vilkår:

1. Avkøyrsler som etablerast over kommunalt fortau skal etablerast med nedsenka kantstein. Køyretøy som skal inn og ut i frå avkøyrsla har vikeplikt for dei som nyttar fortauen. Maks høgde på nedsenka kantstein skal være 5cm.
2. Avkøyrsla skal være opparbeida slik at den stettar tekniske krav til avkøyrsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43 og Vegenormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming, sikt, svingradius, drenering under avkøyrsla og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
3. På dei to første metrane skal avkøyrsla ha eit jamt fall frå innerkant fortau. Etter dette kan den private vegen ha ei stigning/fall på maks 1:8. Føremål med fall frå innerkant fortau er å sikre at overvatn frå avkøyrsla ikkje vert leda ut på fortau og ut i kommunevegen.
4. Siktzone skal være etablert ihht krav gitt i Vegenormal N100. Det vert sett krav til sikt i forhold til kommunevegen og krav til sikt i forhold til fortau. I disse siktsonene kan ein ikkje etablere sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over kommunalt vegenivå.
5. Kommunal grøft skal oppretthaldast langs heile eigedomsgrensa. Grøft skal ha ei bredde 1,0 meter og ha eit jamt fall frå fortauen.
6. Avkøyrsla må være etablert slik at den ikkje kjem i konflikt med fartshump i kommunevegen.
Avstand mellom fartshump og avkøyrsla bør være slik at køyretøy som kjem ut i frå avkøyrsla kjem vinkelrett på fartshumpen.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppphaldsareal, parkeringsareal/garasjeplassering og avkøyrsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terrenget, og plassering i høve terrenget.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at:

«Valg av bygning/bolig er gjort med utgangspunkt i eiendommens beskaffenhet samt utsiktsforhold til nabo i nord. Boligens møneretning går fra nord til sør som vil beholde mest mulig utsikt fra nabo.

Eiendommen er smal på midten med nabo i vest og trafo kiosk i øst.

Med valgt byggningskropp er det mulig å få til en funksjonell bolig.

Omsøkt Bolig går over 2 plan, med u.etg og h.etg og vil imøtekomme bestemelse i reguleringsplan §25.1 første avsnitt

Deler av u.etg etableres meg grunnmur for tilbakefall og bæring av areal for tun/parkering samt sportsbod.

Terrenget mot sør/øst vil ligge på ca samme nivå som gulv i u.etg.

Boligen etableres med liggende tre kledning på yttervegger og takpanner på saltak med 27°.

Det er planlagt åpen himling i stue mot sør, der da også planlagt skravindu for å utnytte utsikt og solforhold maksimalt. Sportsbod mot nord etableres med flat tak for å bryte opp lengde på bygningskroppen.

Boligen vil framstå tradisjonell med noen moderne elementer som skravindu og spile kledning..»

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikke 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.

Store delar av eigedomen ligg i gul støysone, H220, i kommunedelplanen. Det er gjennomført støyfagleg utgreiing der det er konkludert med at det ikke er nødvendig med avbøtande tiltak ut over tett rekkverk og golv på balkong.

Tekniske krav til byggverk

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispenses i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikke 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innanfor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulempar ein dispensasjon kan medföra.

Eigedomen gbnr 137/771 vart oppretta i 2013 ved frådeling frå gbnr 137/481. Plassering av avkjørsla går ikkje fram av verken reguleringsplan eller illustrasjonsplan. Tilkomst til eigedomen må skje ved å kryssa regulert og opparbeidd gang- og sykkelveg.

Administrasjonen vurderer at etablering av avkjørsle slik det går fram av søknaden, ikkje vil setja omsynet bak gang- og sykkelvegen vesentleg til side dersom avkjørsla vert opparbeidd slik avdelinga for Samferdsel, veg-, vatn-, avløp-forvaltning har tilrådd. Siktforhold og krav til utforming vil sikra tryggleik for myke trafikantar.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at omsøkt plassering av avkøyrsla vil sikra tilkomst til eigedomen, og at ei etablering av avkørysle slik det er søkt om er forsvarleg når den vert opparbeidd i samsvar med dei krav som er sett til utforming og sikt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Det vert lagt til grunn at det ikkje skal utførast terrenginngrep i strid med regulert byggegrense og at terrenginngrep mot naboeigedom vert utført i tråd med krava til avstand som følgjer av pbl § 29-4.

Avkørysla vert godkjend etablert i samsvar med uttale frå Samferdsel, veg, vatn og avløp datert 22.01.2021.

Det går kommunale VA-leidningar langs den kommunale vegen der avkørysla skal etablerast. Før arbeidet med etablering av avkørysla tek til må det takast kontakt med avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avløp.

Visuelle kvalitetar

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

Støy

Kommunen legg støyfagleg utgreiing datert 03.05.2021, til grunn og vurderer at omsøkt bustad kan godkjennast med dei støytiltaka som er skissert i utgreiinga.

Nabomerknad

Kommunen viser til ansvarleg søker si vurdering og finn at merknadar frå naboar er ivaretatt gjennom dei tiltak søker har gjort. Vi vurderer at omsyna til lys, luft, utsyn og branngjørgjeleik er ivaretatt og at dei ulempene naboar vert påført gjennom utbygginga av tomta er innanfor det ein må pårekna i tettbygd strøk.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker 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 nyttar rettleiing frå Statsforvaltaren. 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 søker, 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 byggeteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.

- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikke gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikke 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 klagat på i vedtaket, og kva endringar ein ønsker. Klagen skal grunngjenvæst. 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 nyttå 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.: 21/1014

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 føresegnehene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikke avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikke 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 forureningsstyresmakta.

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

sitplan samlet
byggemeldingstegninger samlet

Kopi til:

Bjørn Arne Mo	Ikenberget 45	5911	ALVERSUND
Krom Holding AS	Alvervegen 25	5911	ALVERSUND
Trond Ivar Olsen	Alvermarka 2	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS	KNARVIK	5914	ISDALSTØ
-----------------------	---------	------	----------