



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18775 - 21/20722

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

Dato:
26.03.2021

Dispensasjon og løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 172/212 Hopland

Administrativt vedtak: Saknr: 391/21
Tiltakshavar: Seim Eiendomsutvikling AS
Ansvarleg søker: Seim Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert planeringshøgde, jf. pbl § 12- 4 rettsverknad av reguleringsplan, for oppføring av tomannsbustad slik det er søkt om. Planeringshøgda vert godkjend på kote + 23,0.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr 172/212 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.02.2020 som er mottatt 11.02.2021, 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 vass- og avløpsanlegg i samsvar med løyve til tilknytning til datert 22.01.2021 i sak nr 20/18781.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
5. Avkøyrsla til offentleg veg går fram av reguleringsplanen. Avkøyrsla til eigedomen skal opparbeidast i samsvar Statens vegvesen sin vegnormal N100.

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. Rekkefølgekrav 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 249,7 m² og bygd areal (BYA) 155,8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 33,4 % BYA.

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

Løyve til etablering av felles teknisk infrastruktur for området som er omfatta av reguleringsplanen, er gitt i sak 18/1688. Mellombels bruksløyve for anlegget er gitt i vedtak datert 26.02.2021 i sak 21/1463.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert planeringshøgde.

Det vert elles vist til søknad mottatt 07.12.2021, og supplerande dokumentasjon mottatt 11.02.2021, 22.02.2021, 03.05.2021 og 15.03.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.03.2021 og frist for sakshandsaming er 12 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 3 i område BF1.

Rækkefølgekrav følgjande av føresegn 2.8. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert planeringshøgde. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Vi ønsker å søke dispensasjon for planeringshøgde.
Høyden er satt til 22moh i regulerings plan. Vi ønsker å planere på 23moh.

Årsaken til dispensasjoner er ønske om god utnytting av tomten og en naturlig tilkomst fra tilførsels vei.
Som et kompensierende tiltak har prosjekterte bolig på tomten kun 6,9m møne høyde. Dette er 2.lm under max møne høyde i regulerings plan.
Omkring liggende berørte naboer har samtykket til tiltaket.

Ved prosjektering av tiltaket er en helhetlig utnytting av tomten vektlagt, Tilkomst, Biloppstillings plass, Boligplassering og utomhus areal har nå gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Vi mener derfor fordelene med å gi dispensasjon er klart større en ulempene

og hensikten med bestemmelsen kan heller ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt, verken for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.»

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 ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland.

Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre merknad frå Vestland fylkeskommune som eigar av gbnr 172/171, fylkesveg 5474, i brev datert 21.02.2021. Fylkeskommunen skriv:

«Vestland fylkeskommune viser til nabovarsel mottatt 16.02.2021. Varselet gjeld oppføring av bustad på gnr 172 bnr. 212 i Alver kommune.

Vi mottar nabovarsel som eigar av fylkesveg 5474 Lurevegen.

Vi har og ei rolle som forvaltar av fylkesveg. Vi gjer difor merksam på at nye tiltak innanfor planområdet til Nilshøyen må forholde seg til byggjegrense langs fylkesvegen. Vi har lagt til grunn at regulert byggjegrense langs fylkesvegen er 15 meter frå vegmidte. Byggjeforbodet innanfor byggjegrensa gjeld for alle type tiltak, så som utsprenging og utgraving, planering av terreng, murer og så vidare. Vi meiner nabovarselet medfører tiltak nærare fylkesveg enn det planen legg til rette for.

Planområdet for Nilshøyen tangerer planområdet for reguleringsplan «Seim skule med utbetring av fv. 402». Det kan ikkje gjerast tiltak som medfører vanskar med å framføre fylkesveg med fortau slik den er regulert. Behov for sikring av bustadtomt mot fylkesvegen bør vurderast i byggesøknad.»

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 22.02.2021. Ansvarleg søkjar skriv at dei meiner at merknaden ikkje er relevant og at dei ikkje gjer tiltak som vil verka inn på moglegheita for å etablera fortau.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i oppdatert situasjonsplan datert 10.02.2020 som er mottatt 11.02.2021.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Tomten vert planert heilt ut i tomtegrense mot gbnr 172/66, 172/209.

Eigar av gbnr 172/66 og 172/209 har gitt samtykke til tiltaket i erklæring datert 20.11.2020.

Eigar av gbnr 172/210 har gitt samtykke til tiltaket i erklæring datert 26.11.2020.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 23,0 og topp golv på kote ca. + 23,3. Mønehøgda er oppgitt til 6,91 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp. Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg den 22.01.2021 i sak nr. 20/18781.

Tilkomst, avkøyrslar og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.
Avkøyrsla til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.
Det er opplyst av vegrett til privat veg er sikra ved tinglyst erklæring.

Det skal etablerast 2 avkøyrslar til eigedomen slik det går fram av situasjonsplanen.
Avkøyrslene skal utformast i samsvar med Statens vegvesen sin vegnormal 100 (tidlegare handbok 017).

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 4 bilar. Oppføring av garasje er ikkje omfatta av søknaden og må søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkeringsareal/garasjeplassering og avkøyrslar.
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 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 søkjar opplyst at:

«Tiltaket er prosjektert med en moderne 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. 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 for vedtaket.

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 skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje 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 innafor ramma av dei omsyn 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 ulemper dispensasjonen kan medføra.

Føresegner om høgdeplassering er sett for å sikra ei einsarta utbygging innanfor området, samsvar mellom bygningsvolum, bygningshøgde, terreng og eksisterande busetnad, tilstrekkeleg luft mellom bygningar og gode sol- og lysforhold.

Det vert søkt om å planera eigedomen på kote 23,0 som er 1 meter høgare enn det planen fastset. Administrasjonen vurderer at omsynet bak fastsett planeringshøgde ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om. Vi har i vurderinga lagt særleg vekt på at bygget har ei mønehøgde som er 2,1 meter under det planen opnar for, at avstanden til nabogrense er innanfor gjeldande krav og at eigarane av tilgrensande eigedomar har gitt samtykke til endringa. Det er vår vurdering at omsøkt planeringshøgde ikkje i vesentleg grad vil gje negative verknadar i forhold til omkringliggjande eigedomar, verken når det gjeld terrengtilpassing, lys- og solforhold, eller andre forhold som bestemmelsen skal ivareta.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dei forhold bestemmelsen skal ivareta ikkje vert vesentleg sett til side, at endringa vil gje ein naturleg tilkomst frå felles veg og ei god utnytting av eigedomen. Fordelane vert vurdert større enn ulempene.

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Av situasjonsplanen går det fram at delar av bustaden ligg innafor støysone mot veg. Det vert lagt til grunn at støynivå for tiltaket tilfredsstiller krava i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, jf. føresegn 7.1.1.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrechtslege tilhøve

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

Nabomerknad

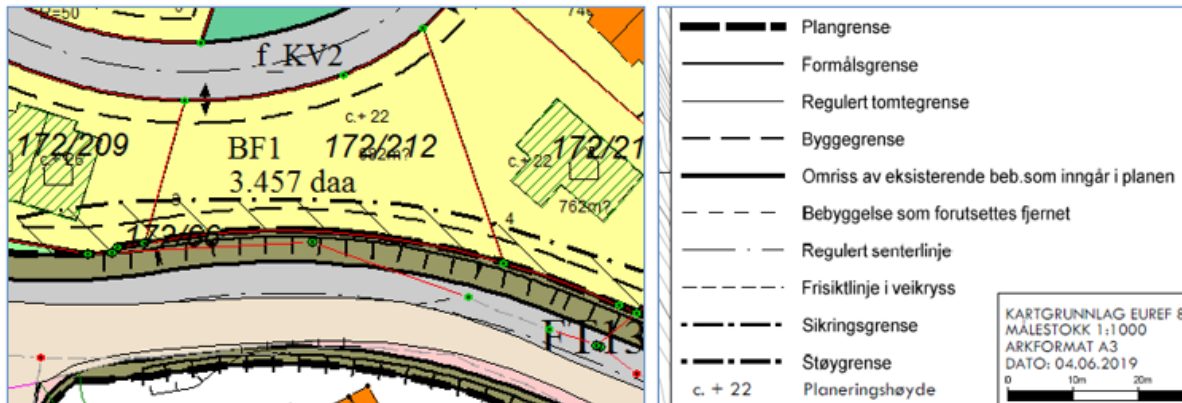
Vestland fylkeskommune skriv i merknad til nabovarslinga at dei legg til grunn at byggegrensa mot fylkesvegen er 15 meter og at det omsøkte tiltaket er i strid med denne.

Dei skriv vidare at det ikkje kan gjerast tiltak som medfører vanskar med å framføra fylkesveg med fortau slik det er regulert i tilgrensande reguleringsplan for Seim skule med utbetring av

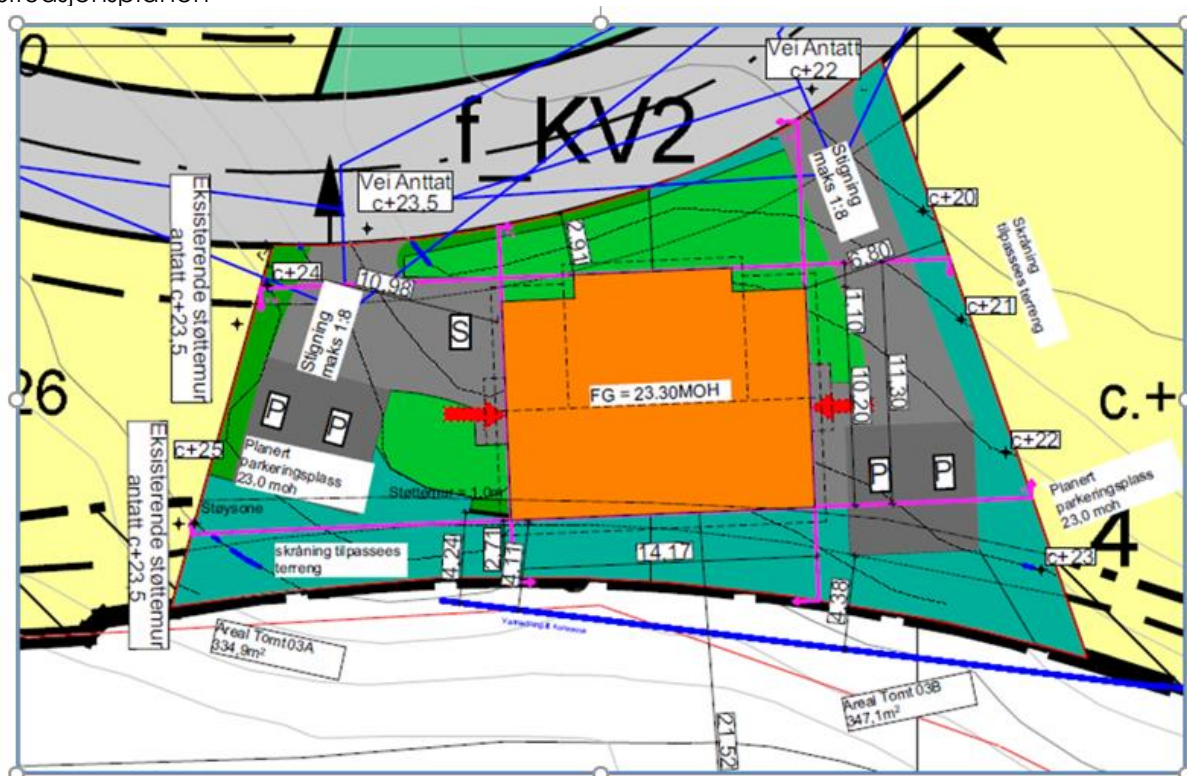
fv. 402, og at behov for sikring av bustadtomta mot fylkesvegen bør takast inn i byggesøknaden.

Byggegrensa mot veg går fram av plankartet. I føresegnene 3.1.5 er det opna for at det kan etablerast tiltak utanfor regulert byggegrense.

Utsnitt frå reguleringsplanen



Situasjonsplanen



Tiltaket ligg i sin heilskap på eigedomen gbnr 172/212. Bygningar og parkeringsareal er plassert utanfor byggegrensa, men det går fram av terrengprofilar at skråning mot gbnr 172/66, som ligg mellom gbnr 172/212 og fylkesvegen og innanfor byggegrensa, vert justert noko. Terrengnivå i grenselinja mot gbnr 172/66, som også er samanfallande med plangrensa for reguleringsplanen for Nilshøyen, er uendra.

Det er kommunen si vurdering at justeringa av terreng innanfor byggegrensa vil vera omfatta av føresegn 3.1.5 og ikkje krevja dispensasjon.

Reguleringsplanen pålegg ikkje sikring mot fylkesveg. Behov for sikring og krav til utføring går fram av plan- og bygningslova og TEK17 og skal inngå i prosjekteringa av tiltaket.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1. Ansvarsfordelinga går fram av gjennomføringsplan versjon 1 mottatt 07.12.2020.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil koma 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 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 byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje 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 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 offentlig 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.: 20/18775

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:

7_TEGN_TegningNyFasade_Fasade Sør og Øst.png
8_TEGN_TegningNyFasade_Fasade Nord og Vest.png
9_TEGN_TegningNyPlan_Plan 1 ETG.png
10_TEGN_TegningNyPlan_2021-20 Nilshøyen tomt 3 BST 12.11.20.pdf
11_TEGN_TegningNyPlan_Plan 2 ETG.png
12_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt.png

Kopi til:

Seim Eiendomsutvikling AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
---------------------------	--------------	------	------

Mottakarar:

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