



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1454 - 21/21772

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
30.03.2021

Løyve til oppføring av bustad - gbnr 172/202 Hopland

Administrativt vedtak: **Saknr: 417/21**
Tiltakshavar: Tommy Kolås
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 eit trinn for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.03.2021 med heimel i 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 19.03.2021, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Med heimel i pbl § 23-8, jf. SAK §6-8, godkjenner kommunen søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for utførande av betong og tømmer arbeid.

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig 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 vere ca. 214,4 m² og bygd areal (BYA) ca. 131,1 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24.87 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, 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 12.02.2021 og supplert 11.03.2021 og 19.03.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 10.03.2021:

1. I matrikkelen er Seim Eiendomsutvikling registrert som eigar. Det er naudsynt å nabovarsla heimelshavar eller få fullmakt frå heimelshavar til gjennomføre tiltaket.
2. Det er søkt om ansvarsrett for sjølvbyggjar. Kommunen kan godkjenne personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar til eige bustad eller fritidsbustad. Eigedommen er i matrikkelen registrert på Seim Eiendomsutvikling.

Vi gjer merksam på at punkt 1 og 2 kan løysast med ei stadfesting frå Seim Eiendomsutvikling på at tiltakshavar skal overta tomta.

3. Det er i teikningane som fylgjer søknaden synt at det skal gjennomførast terrengendringar på tomta. De må avklare om terrenginngrepa kjem i konflikt med plan- og bygningslova § 29-4. Vi minner også om føresegner knytt til gjeldande reguleringsplan om murar, terrenghandsaming m.m.
4. Teikningane og situasjonskartet syner også ein mur som skal førast opp. Teikningane og situasjonskartet syner ikkje høgde på muren eller avstand til nabogrense, VA-anlegg, veg m.m. Søkjar må også vurdere om det er naudsynt med dokumentasjon knytt til dimensjonering av tiltaket. Vi minner også om føresegner knytt til gjeldande reguleringsplan om murar, terrenghandsaming m.m.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 11.03.2021 og 19.03.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 09.04.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Sjøvold (PlanID: 1263-201514) er definert som bustad.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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 11.03.2021. Bustadhuset er plassert innanfor byggegrense i plan.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense for mur vist til å vere 0,5 meter.

Eigar av gnr. 172 bnr. 203 har i dokument datert 17.03.2021 samtykka til at mur kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 172 bnr. 215 har i dokument datert 17.03.2021 samtykka til at mur kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 172 bnr. 83 har i dokument datert 17.03.2021 samtykka til at mur kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 27.9.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 19.03.2021 i sak nr. 21/1370

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og framtidig garasjeplassing. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, murar, parkering, framtidig garasjeplassing og avkjørsle. 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:

ESTETIKK: Tiltaket er prosjektert med en Moderne 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 28 graders takvinkel. Boligen vil ikke påvirke fjern virkningen / 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.

VURDERING:

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Naboane har samtykka til plassering av mur 0 meter frå nabogrensa. Kommunen ser ikkje grunnlag for å vurdere plan- og bygningslova § 29-4 nærmare i denne saka.

Det er ikkje byggjegrænse mot fylkesveg i sør, men i uttale frå Statens Vegvesen i brev av 14.12.2015 påpeiker dei at det må planlegges ei byggjegrænse på minimum 15 meter til senterlinja. Ved endring av gjeldande plan i 2019, vart dette ikkje oppdaga, men kommunen vurderer dette som ein inkurie og at tiltaket er i tråd med kravet framsatt i 2015. Vedtaket vert sendt til Vestland Fylkeskommune for klagevurdering.

Elles er tiltaket plassert innanfor byggjegrænse i plan.

Det er ikkje oppgitt topp golv, men i søknaden er det opplyst at topp golv på kote ca. + 27.9. Mønehøgde er oppgitt til 8,45 m og gesimshøgde på 5,85.

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.

Søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar

Tiltakshavar Tommy Kolås har søkt som sjølvbyggjar for betong og tømmer arbeid på gbnr 172/202 etter SAK § 6-8, slik det går fram av søknaden motteke 12.02.2021.

Kommunen har i sin vurdering lagt til grunn at arbeidet ikkje omfattar støttemurar som har ei høgd på mellom 1,5 m til 4 m og skal blant anna plasserast mot veg og nabogrense.

I søknaden er det opplyst at tiltakshavar har naudsynt kompetanse gjennom eige utdanning og/eller kurs samt bruk av medhjelpers utdanning/og eller praksis. Kommunen legg til grunn at tiltakshavar har tilgang på og naudsynte kvalifikasjonar til å kunne få ansvarsrett som sjølvbyggjar til gjennomføring av betong og tømmer arbeid.

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 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 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 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.: 21/1454

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

Are Frøysland Grande
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

1214-20 Terrengprofiler 18.03.21 2

Situasjonskart 11.03.21

6 KART Avkjørselsplan 1214-20 Situasjonskart 20.11.20.pdf

7 Tegning Ny Fasade 1214-20 Terrengprofiler 19.01.21.pdf

8 Tegning Ny Fasade 1214-20 Byggesøknadstegninger 19.01.21.pdf

9 Tegning Ny Plan Plan 2. Etg.png

10 Tegning Ny Plan Plan 1. etg.png

11 Tegning Nytt Snitt Snitt.png

Mottakarar:
Seim Bygg AS
Tommy Kolås

Nesbrekka 28 5912
Fuglevikvegen 5912
23

SEIM
SEIM