



Nhb Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2731 - 21/41717

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
17.06.2021

Løyve til oppføring av Tomannsbustad - gbnr 24/157 Fammestad

Administrativt vedtak: Saknr: 691/21
Tiltakshavar: Nhb Vest AS
Ansvarleg søkjar: Nhb Vest AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad for oppføring av tomannsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.03.21 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 knyttast til kommunalt vassanlegg i samsvar med godkjent røyrleggjarmelding datert 16.04.2021.
4. Tiltaket skal knyttast til privat avlaupsanlegg i samsvar med godkjent røyrleggjarmelding datert 16.04.2021.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «almennelike regler om bygging og vedlikehold av avkjørsel frå offentlig vei», veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100.
6. Avstand frå parkeringsplass til nabogrense skal vere minst 1 meter.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Rekkefølgekav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Oppdatert situasjonskart der parkeringsareal og avstand til regulert tomtegrense går fram.
6. 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 carport med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 402,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 286,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26,46 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.02.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.03.21 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Jydalen Fammestad planid: 1263-201510 er definert som bustader – frittliggjande.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 4.1.1 der maksimal unytting er sett til 25 % BYA.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Beskrivelse

Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan for Jydalen - Fammestad § 4.1.1,

Begrunnelse

Søker herved om dispensasjon fra reguleringsplanens krav om maksimal utnyttelsesgrad på 25 % BYA. Tiltaket som ønskes oppført er en tomannsbolig med carport på 286,6 m². I tillegg kommer det parkering på terreng til 2 parkeringsplasser på tilsammen 36 m². Dette gir en utnyttelsesgrad på 26,46 %BYA.

Fordeler ved å gi dispensasjon:

1. Tomten er en stor tomt på 1219,1 m². Overskridelsen er på 1,46 % BYA, eller 17,8 m², noe som ikke er mye på en så stor eiendom. Det vil da være 897 m² av tomten som ikke er bebygd.
2. Overskridelsen av BYA vil ikke være til ulempe for naboer.

Ulemper ved å gi dispensasjon:

1. Å gi dispensasjon til tiltaket vil kunne skape presedens for videre utbygging i området. Men vi mener at overskridelsen er av mindre karakter og vil ikke påvirke området.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

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 får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.03.21.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 10,37 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 41,0 og mønehøgde på kote ca. + 47,0.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til offentleg vatn og avløp til felles privat reinseanlegg i vedtak datert 16.04.2021, sak 21/2699.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar per bueining, samt kvar sin carport. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Parkeringsplassar skal ikkje plasserast nærare enn 1 meter frå regulert tomtegrense, jf. reguleringsføresegn 1.1.2.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp. 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.

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 byggtknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Formålet med regulert utnytting er at ein sikrar at bustadane får tilstrekkeleg utomhusareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert i dei områda ein ikkje ønskjer konsentrert

utbygging. Ved å setje bebygd areal som berekningsmåte kan kommunen styre storleiken på bygningsmassen av omsyn til omgjevnadane.

Kommunen kan ikkje sjå at ein dispensasjon frå 25 % til 26,46 % BYA vil innebere at formålet bak regulert utnyttingsgrad vert vesentleg sett til side. Tiltaket er prosjektert innanfor regulerte byggegrenser og i tråd med fastsatt mønehøgde. I tillegg er krav om minimum privat utehaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining ivareteke. Vidare vil ein overskriding på 1,46 % utgjere til saman kun 17,8 m² og vil ikkje påverke naboar. Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er dermed oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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.

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.
- 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.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsnering etter TEK § 9-7.
- 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 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. Førretak 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/2731

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.

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

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Nhb Vest AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ

Nhb Vest AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ