



Villanger & Sønner AS
Kvassnesvegen 45
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6469 - 21/65883

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

Dato:
04.10.2021

Rammeløyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad med utleigeeining - gbnr 214/38 Fyllingsnes

Administrativt vedtak: Saknr: 1028/21
Tiltakshavar: Siv Olsson Tverberg og Niklas Krake
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner 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 rammeløyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad med utleigeeining og tilhøyrande anlegg i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- 1) Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.06.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, på følgjande vilkår:
 - i) Oppdaterte teikningar som viser utforming av tilkomstveg og avkøyrsløp i tråd med gjeldande krav vert sendt inn
 - ii) Oppdatert situasjonsplan som viser plassering av parkeringsareal og framtidig garasje innanfor byggegrensa vert sendt inn
- 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. Det må søkjast om løyve til tilkopling.
- 4) Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med mellombels utsleppsløyve til eksisterande avløpsanlegg gitt i vedtak datert 30.06.2021 i sak 21/5560.
- 5) Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
 - i) Tilkomstveg skal ha minst 3 meter breidde og stigning som ikkje er større enn 1:8.
 - ii) Avkøyrsla skal utformast i samsvar med krav sett til offentlege vegar.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for oppføring av nye tiltak skal følgjande liggja føre:

1. Oppdatert situasjonsplan og teikningar som viser utforming av avkøyrsløp og tilkomstveg i tråd med gjeldande krav

2. Oppdatert situasjonsplan som viser plassering av parkeringsareal innanfor regulert byggegrense.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig vassverk
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

Det er søkt om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av einebustad med utleigeeining på gbnr 214/38.

Ny bustad har pulttak og går over to etasjar. Bruksareal (BRA) er opplyst til å vera 259 m² og bygd areal (BYA) 259 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 16,2 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terengarbeid, leidningsnett, avløpsanlegg, avkøyrslø, tilkomstveg og parkeringsareal. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 12.07.2021.

Historikk

Kommunen gav i vedtak datert 05.06.2015 i sak 15/550 rammeløyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad med utleigeeining på eigedomen. Godkjend tiltak vart ikkje realisert, og det er no søkt om nytt løyve.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.07.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Fristen er 04.10.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nystøltunet gnr 214 bnr 41 m. fl. (planid 1263-201603) er avsett til byggeområde for frittliggande småhus, BFS2. Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

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 19.06.2021.

På situasjonsplanen er parkeringsareal og framtidig garasje vist plassert delvis i strid med regulert byggegrense.

Det er søkt om overkant golv underetasje på kote ca. + 46,7 moh og maksimal gesimshøgde på kote ca. + 54,2 moh. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 46,4 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avløpsanlegg.
Det må søkjast om løyve til tilknytning til offentlig vassverk.
Det er søkt om og gjeve mellombels utsleppsløyve til eksisterande avløpsanlegg i vedtak datert 30.06.2021 i sak 21/5560.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.
Avkøyrsla til offentlig veg føl av godkjent reguleringsplan.
Avkøyrsla frå felles veg innanfor det regulerte området og fram til eigedomen skal utformast i samsvar med dei krav som gjeld for utforming av avkøyrslar frå offentlege vegar.
Tilkomstveg fram til eigedomen skal ha minst 3 meter breidde og stigning som ikkje er større enn 1:8.
Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for bil og framtidig garasjeplassering.

Terrenghandsaming

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:

«Boligen er planlagt med under etasje hoved etasje og pull tak. Boligen framstår som moderne.

Planlagt og omsøkt bolig skal oppføres i et allerede godt etablert bustadmiljø. Eksisterende område/bebyggelse i umiddelbar nærhet er av tradisjonell karakter med bygninger av 1 og 1/2 etg. med saltak. Planlagt bygg kan sådan fra vike fra eksisterende bygninger.

Valg av tak konstruksjon er med hensyn til naboeiendom i nord. Om bolig etableres med sal eller valmet tak ville bygget blitt mye høyere og ruvende i terreng.

Bygget blir etablert med liggende tre kledning og papp tekking, store glassflater i front mot sør. Sør siden av bygget vil ha liten og ingen innsyn fra vei eller naboeiendommer.»

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).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.
Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.
Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Veg, vatn og avløp

Det må søkjast om tilknytning til kommunal vassverk.

Det er gitt mellombels utsleppsløype. Egedomen skal knytast til kommunalt avløpsanlegg når dette vert etablert.

Det er opplyst av tilkomstveg over gbnr og fram til egedomen må utbetrast og at endeleg utforming av vegen vil verta dokumentert ved søknad om mellombels bruksløype eller ferdigattest.

Tilkomstveg skal ha minst 3 meter breidde og ein stigning som ikkje overstig 1:8. I den grad vegen ikkje oppfyller desse krava må utbetring av vegen inngå i søknaden. Dokumentasjon må liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløype for oppføring av nye tiltak på egedomen.

Avkøyrsla frå felles veg gjennom området skal utformast i samsvar med dei krav som er sett til utforming av avkøyrslar frå offentlege vegar. Dersom avkøyrsla ikkje oppfyller desse krav må utbetring av avkøyrsla inngå i søknaden. Dokumentasjon må liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløype for oppføring av nye tiltak på egedomen.

Planstatus

Parkeringsareal og framtidig garasje må plasserast innanfor regulert byggegrense. Egedomen er stor og det vert vurdert at parkering innanfor byggegrensa kan løysast. Det vert derfor gitt rammeløype på vilkår av at oppdatert situasjonsplan som viser parkeringsareal som er plassert i samsvar med reguleringsplanen må liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløype for oppføring av nye tiltak.

Oppføring av ny bustad er i samsvar med reguleringsplanen slik at det ikkje er nødvendig å søkja om bruksendring.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert med vilkår som går fram av saksutgreiinga.

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.

Privatrettslege tilhøve

Det er inngått avtale med eigar av gbnr 214/77 om framføring av veg, vatn og avløp over egedomen. Vi legg til grunn at nødvendige privatrettslege forhold 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 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.
- 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 egedomar 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 byggt teknisk 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 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/6469

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

Anne Lise Molvik

Avdelingsleiar

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Niklas Krake

Siv Olsson Tverberg

Fyllingsnesvegen 348

5913

Fyllingsnesvegen 348

5913

EIKANGERVÅG

EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS

Kvassnesvegen 45

5914

ISDALSTØ