



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/10627 - 22/9503

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
01.02.2022

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 172/205 Hopland

Administrativt vedtak: Saknr: 124/22
Tiltakshavar: Isabell Caprice Bratteberg Teige
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.08.21 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 knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 23.11.21 i sak 21/9166, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til teknisk infrastruktur: veg, VA-anlegg i samsvar med rammeløyve i sak 17/2434, vedtak av 04.01.18 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløye skal opparbeidast i samsvar med løyve frå Statens vegvesen datert 05.10.18 og godkjent reguleringsplan.

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

1. Endeleg godkjenning av avkøyrsløye til FV 402 av Vestland fylkeskommune.
2. Godkjent ferdigmelding for tilkopling til offentleg VA anlegg for reguleringsplan Sjøvold.

3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for teknisk infrastruktur i reguleringsplan Sjøvold, jf. sak 17/2434 og rammeløyve datert 04.01.18.
4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg.
5. Rekkefølgekrav pkt.7.2 -7.7 i reguleringsplan skal være oppfylt.
6. Faktisk plassering av tiltaket må være målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av einebustad på eigedom gbnr. 172/205. Det er i søknad opplyst at tiltaket har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca.166,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 117,6 m² eksklusiv parkeringsareal. Utnyttingsgrad er opplyst til 25,2 % BYA.

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

Avkjørselsøyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkøyrsløse skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkøyrsløse som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkøyrsløse fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkøyrsløse, sikt, svingradius, drenering under avkøyrsløse og at ein skal kunne snu på eigen grunn.

Det vert elles vist til søknad mottaken 20.12.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.12.21 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Sjøvold/planid. 1263-201514 er definert som frittliggjande småhusbebyggelse. Eigedommen er omfatta av område BF2. 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 i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre 1 merknad frå nabo på gbnr 172/504 seksjon 3 av 25.08.21. Merknaden går på evt. plassering av framtidig garasje. Merknaden er ikkje vurdert her då den er trukket tilbake etter avklaring frå søkjar same dato.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.08.21.

På situasjonsplanen er minste avstand frå terrasse til nabogrense med gbnr 172/6 vist til å vere 2,0 meter. Oppføring av fyllingsfot er tillatt 0 meter frå nabogrense og delvis på gbnr 172/6 etter samtykke datert 13.01.21.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense mot offentleg veg.

Det er søkt om topp golv 1.etg. på kote ca. + 25,4. Mønehøgde er på ca.8,1 m. Det er søkt om planeringshøgde på høvesvis kote + 25,2 og kote + 28,0.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og kloakkanlegg.

Det ligg føre godkjent teknisk plan, datert 25.07.18 i sak nr. 17/2308.

Det er søkt om løyve til påkopling og gjeve løyve i sak 21/9166, datert 23.11.21.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Avkøyrsløp skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkøyrsløp som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkøyrsløp fra offentleg veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100.

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av Statens vegvesen i vedtak datert 05.10.18. Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr. 172/26 datert 16.10.18 i sak 19/400 vedlegg Q1.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar og plass for eventuell framtidig garasje.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst 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 skjøn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

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.

Utørnhus 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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

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

VURDERING

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, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Nabomerknad

Det ligg føre 1 merknad frå nabo på gbnr 172/504 seksjon 3 av 25.08.21. Merknaden går på evt. plassering av framtidig garasje. Merknaden er ikkje vurdert her, då den er trukket tilbake etter avklaring frå søkjar same dato.

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.
- 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 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 kommune 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.

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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/10627

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Isabell Caprice Bratteberg
Teige

Kubbaleitet 67 5916
A

ISDALSTØ

Mottakarar:

Seim Bygg AS

Nesbrekka 28 5912

SEIM