



Bygg & Eiendom Vest AS
Idrettsvegen 3
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9084 - 22/14654

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
28.02.2022

Løyve til oppføring av Tomannsbustad - gbnr 123/87 Risa

Administrativt vedtak: Saknr: 201/22
Tiltakshavar: Helland Eiendom & Invest AS
Ansvarleg søkjar: Bygg & Eiendom Vest AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av tomannsbustad samt opparbeiding av parkeringsplassar og avkøyrsløse, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.01.2022 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 på kopling datert 17.01.2022, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 21.01.2022.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløse.
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.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av vertikaldelt tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 187,4m², og bygd areal (BYA) med parkering ca. 224,9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26,06 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, 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 25.10.2021 og supplert den 04.01.2022, samt den 25.01.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 31.12.2021:

1.

2 terrengsnitt; eitt lengdesnitt og eit tverrsnitt.
Snitta skal vise ny bustad og eksisterande nabohus/ nabotomt.
Det skal setjast kotehøgde på terreng og møner på bygga.
Nytt og eksisterande terreng skal visast.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 04.01.2022.

Vidare blei det etterspurt manglar og dokumentasjon knytt til reviderte teikningar ved brev den 10.01.2022:

2.

Teikning som syner snuplass(ar), og svingradius på eigendommen.

Lengdesnitt gjennom avkøyrslø som viser avkøyrslø sin geometriske utforming.

Grøfteareal mellom kommunal veg og parkeringsareal må visast på planen (1 m).

Siktsone som er vist på situasjonsplan vedlagt søknad (fig. 1) er målt til 1 x 20 meter. Siktsone stetter ikkje minste krav til sikt. Siktsone er målt frå vegmidt og ikkje frå kant kommunal veg. Siktende skal målast til midt køyrefelt (køyrefelt = vegbredde : 2).

Dispensasjon frå byggegrense mot veg for etablering av parkeringsplassar slik dei no er skissert utafør byggegrensa.

Dispensasjon frå § 2.12 i Reguleringsplanen, Rissundet Plan-ID 1263 28091977.
Nye innsendte teikningar syner terrengarbeid, med ein differanse mellom opphøveleg og nytt terreng, på opp til om lag 2,5 meter i nabogrensa. Kommunen legg til grunn at dette høvet treng terrengmurar (og gjerde) som held massane på plass, noko som ikkje er gjort reie for på teikningar. Om tiltaket kjem i strid med § 2.12 i gjeldande reguleringsplan, er det naudsynt å søkje dispensasjon frå reguleringsplanen.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søker av 25.01.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rissundet Plan-ID nr. 1263 28091977 er definert som område for bustader. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA, og 400m² BRA.

Vi syner til reviderte føresegn § 2.1 der det vert opna for tomannsbustader for kjedehus. Vidare i føresegn går det fram «Tomannsbustader er tillate innfor dei avgrensingar av bygningstypar som planen set, men ikkje vertikal- eller horisontaldelte bustadbygg med fleire enn to einingar, som ikkje kan definerast som kjedehus». Det er vår forståing at føresegna av planen opnar opp for vertikaldelte bustader inntil to einingar, og viser til at dette også er etablert elles i området.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon. Forhold nemnt i brev frå administrasjonen av 10.01.2022 med omsyn knytt til etablering av parkeringsplassar utanfor byggegrense, samt tilhøve knytt til terrengarbeid, er endra ved innsendte reviderte teikningar av 25.01.2022.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader til tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.01.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 6,1 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 8,6 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 29,93 og mønehøgde på kote ca. + 35. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 29,57.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytting til kommunalt vatn og avlaup den 17.01.2022 i sak nr. 22/65 – 22/4595. (Skjema nr. 3934).

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Avkøyrsløp til offentleg veg skal ved opparbeiding stette krav til siktzone, og utformast i samsvar med situasjonsplan datert 21.01.2022. Det skal elles leggjast drenerør på min. 200mm i grøfteareal langs kommunal veg.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar per bueining. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser, utomhusareal, parkering, og avkøyrsløse. 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 søker opplyst at tiltaket skal utformast i samsvar med teikningar.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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

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.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker 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 søker, 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 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 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 klagt 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.: 21/9084

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bygg & Eiendom Vest AS	Idrettsvegen 3	5936	MANGER
Helland Eiendom & Invest AS	Idrettsvegen 3	5936	MANGER