



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8682 - 22/16536

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
09.03.2022

Løyve til oppføring av vertikaldelt 2-manns bustad - gbnr 172/217
Hopland

Administrativt vedtak: **Saknr: 221/22**
Tiltakshavar: Seim Eiendomsutvikling AS
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå føresegn 3.1.5 i Nilshøyen reguleringsplan for mur/fyllingsfot utanfor byggegrense. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.09.2021 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.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.

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

1. 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 tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 109,85 m² for kvar eining. Samla BRA er opplyst til ca.219,7 m², BTA er opplyst til 248,1 m² og bygd areal (BYA) ca. 185,7 m² inkludert parkeringsareal. Utnyttingsgrad er opplyst til 30,46% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, 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 byggegrense sett i reguleringsplan for Nilshøyen føresegn 3.1.5.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.10.2021 og supplert 31.01.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 05.01.2022:

1. Mur og fylling er lagt heilt i eigedomsgrensa på gbnr.172/216, gbnr. 172/214 og gbnr. 172/66. Byggesaksforskrifta (SAK10) §4-1 bokstav f) nr. 6 set krav om at mur inntil 1 meter høgd har minst 1 meter avstand til nabogrense, og at mur med høgd inntil 1,5 meter har minst 4 meter avstand til nabogrense.

SAK10 §4-1 f) nr. 7 set krav til at mindre fylling og mur som synt her er plassert minimum 1 meter frå naboeigedom må ha minimum 1 meter avstand til nabogrense. For tiltak som går ut over det som definerast som «mindre fylling» gjeld generelle avstandskrav etter pbl.§29-4 med 4 meter frå fyllingstopp til nabogrense.

Administrasjonen vurderer ikkje dette som ei «mindre fylling» etter SAK10 §4-1. Tiltaket er vurdert som eit vesentleg terrenginngrep etter pbl.§20-1 bokstav k, og utgangspunktet er etter pbl.§29-4 krav om 4 meter avstand frå fyllingstopp til nabogrense.

Søknad må supplerast med samtykkeerklæring frå desse eigedomane for plassering av fylling og mur heilt inntil nabogrense.

2. Fylling og mur mot gbnr.172/66 er i strid med regulert byggegrense i plan. Tiltaka må endrast slik at dei er i samsvar med byggegrensa. Alternativt må det søkjast om

dispensasjon frå regulert byggegrense. Minner om at eventuell dispensasjon må nabovarslast.

3. Det skal utførast relativt store terrenginngrep på eigedom. Terrengsnitt kan med fordel syne påverknad for naboeigedomar.
4. Det er i søknad skissert ynskje om to avkøyrslar frå eigedom til kv1.

Det går fram av planskildring i pkt. 4.4 at:

I samband med bygging av barnehagen nord for planområdet blei vegen gjennom planområdet til Nilshøyen utbetra og det vart etablert fortau på austsida. Planframlegget er utforma i samsvar med dette. Det er regulert 4 avkøyrslar frå denne vegen.

Administrasjonen vurderer at intensjonen med planen er at det skal vere ei avkøyrslar frå gbnr. 172/217 til kv1. Det må sendast inn ny situasjonsplan som tek utgangspunkt i ei felles avkøyrslar for tomannsbustaden.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 31.01.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 25.04.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nilshøyen, planid: 1263-201101, er definert som «boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse».

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense som skildra av føresegn 3.1.5 i reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon fra Byggegrense 172/217.

Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan krav - punkt 3.1.5 i Nilshøyen reguleringsplan: Mur / fyllingsfot plasseres utenfor byggegrense mot lekeplass.

Naboerklæring fra berørte naboer er innhentet, se vedlegg.

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.

Det er henta inn slik uttale frå vegavdeling i Alver kommune den 22.02.2022:

Uttale:

Tiltakshavar har i søknad skissert at det vert søkt om to avkjørsler til bustadtomta. Avkjørslane er ikkje vist med svingradius. Primærvegen er noe smalare enn det som er vist på situasjonskart. Total vegbredde inkludere også fortau langs gbnr 172/186 (barnehage).



Dersom avkjørslane vert etablert med svingradius $R = 4$ meter (svingradius personbil) vil avkjørslane komme for tett opp til kvarande. Dette vil gjere at det totale trafikkbilete vert komplisert (fleire faktorar som førar som skal ut av avkjørsla må forhalde seg til).

For bustadtomter vert det berre tillete med ei avkjørsle per tomt (dette vil også gjelde ved ei eventuell deling av tomt). Krav om ei felles avkjørsle til tomtsbustad er teke av omsyn til trafikktryggleiken i området.

For å kunne ha god trafikktryggleik i og langs ei veg, må avkjørslane være etablert med ei viss avstand for at desse skal være oversiktlige. På grunn av tomt 9 sin størrelse er det, i reguleringsplan for Nilshøyen, regulert inn ei avkjørsle til tomta.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning anbefalar at byggesak forholder seg til reguleringsplanen og sett krav om ei felles avkjørsle til tomannsbustaden. Dette for å sikre at tomannsbustaden får ei forsvarleg og trygg avkjørsle. Ei felles avkjørsle til tomannsbustaden vil auke tryggleiken til brukarane av denne, samt auke tryggleiken i og langs primærvegen.

Avkjørsla bør og støtte dei krava ein har til avkjørslar frå offentlege veger. Krav til sikt bør være ihht Vegnormal N100 og svingradius bør settes til minimum 4,0 meter (svingradius personbil).

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.09.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter frå mur og fylling mot gbnr.172/66. Eigar av gnr. 172 bnr. 66 har i dokument datert 31.01.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast heilt i grensa til eigedom.

Det er søkt om mønehøgde på kote ca. +26. Det er søkt om planeringshøgde på kote +19.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og avlaup.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Avkøyrslø til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

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

Det er vurdert at reguleringsplan ikkje stenger for to avkøyrslø frå eigedom. Avkøyrslø må støtte krav til sikt etter vegnormal N100 og svingradius må vere minimum 4,0 meter.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø. 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 byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

Det går fram av ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.233 at byggegrenser i reguleringsplan er eit verktøy for å sikre bruk av eit område, samt føremål bak planen. Vidare går det fram av ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.242 at det ikkje skal vere kurant å fråvike reguleringsplan

ved dispensasjon, ettersom plan er resultat av ein omfattande avgjerdsprosess og blir vedtatt av folkevald organ.

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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om mindre fylling og mur i strid med regulert byggegrense for å sikre eigedom ei naturleg tilpassing til terreng.

Reguleringsplanen for Nilshøyen opnar generelt sett for oppføring av fellesmurar i grenselinje mellom eigedomar. Desse kan vere inn til 1,5 meter høge. Det er i denne saka søkt om oppføring av ein slik fellesmur på 1,5 meter som går ut over byggegrensa. Denne er vurdert i samsvar med plan ettersom det er fellesmur. Det er vidare ynskje om å føre opp ein mur på nedsida av skråning på tomt opplyst til 0,9 meter, som ikkje er definert som fellesmur. Ettersom den aktuelle reguleringsplanen opnar for oppføring av visse murar i strid med byggegrense er det administrasjonen si vurdering at oppføring av ein mindre støttemur på 0,9 meter ikkje medfører vesentlege ulemper sett mot reguleringsplan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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.
- 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 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.

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.: 21/8682

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

- 5 - Situasjonsskart
- 6 - Avkjørselsplan - Situasjonsskart
- 7 - Tegning ny fasade nord
- 8 - Tegning ny fasade sør
- 9 - Tegning ny plan
- 10 - Tegning nytt snitt

Mottakarar:

Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
Seim Eiendomsutvikling AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM