



Nhb Vest AS
Lasse W. Kristiansen
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6905 - 22/32601

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
05.05.2022

Endringsvedtak med dispensasjon - gbnr 24/154

Administrativt vedtak: Saknr: 470/22
Tiltakshavar: Nhb Vest AS
Ansvarleg søkjar: Nhb Vest AS
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplankartet for oppføring av f_SV1, felles tilkomstveg for det regulerte feltet. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om endring av løyve datert 10.01.2022 vert godkjent. Endring inneberer endring av plassering av veg f_SV1 og fortau f_SF1.

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til oppføring av felles tilkomstveg , jf. vedtak datert 13.09.0217. Endringa gjeld endring av plassering av veg f_SV1 og fortau f_SF1 i to strekningar langs vegen - ein heilt i starten av innkøyringa til bustadfeltet i nord, og ein helt i sør.

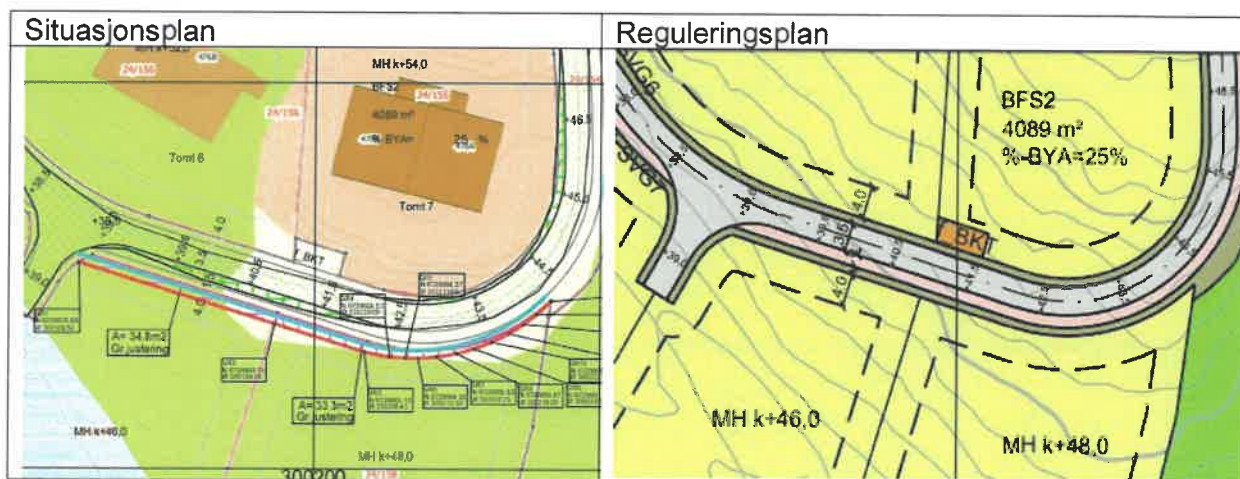
Endringa i nord inneberer at vegen f_SV1 og fortauet f_SF1 er flyttet 1,9m øst på det meste, inn på det som i reguleringsplankartet er satt av til «anna veggrunn».

Situasjonsplan
(fortauets nye grense angitt i lyseblå farge)

Reguleringsplan
Jydalen - Fammestad



Endringa i sør inneberer at vegen og fortauet flyttast 1,2m mot sør på det meste, inn på det som er satt av til «anna veggrunn» og «bustader».



Det vert elles vist til søknad mottatt .

Søker har opplyst om eit tredje avvik frå reguleringsplanen, men har bekrefta at dette blir retta opp.

Vedtaket inneberer ikkje tillatels til andre avvik frå reguleringsplanen som måtte vere vist i mottekne situasjonsplan.

Sakshandsamingsfrist

Fristen begynte å løype frå søknaden blei motteken den 10.01.2022. Frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato. Fristen er forlenga med den tida søknaden har vore på høyring hjå eksterne mynde, i dette tilfellet 4 ukar. Opphavleg frist var 02.05.2022. Den 28.04.2022 ettersporte sakshandsamar opplysningar som blei sendt inn den

05.05.2022.

Fristen vert forlenga tilsvarande, til den 09.05.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Jydalen Fammestad (ID: 1263- 201510) er definert som «anna veggrunn» og «bustader».

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplankartet. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Da tilkomstvei til boligfeltet i Jydalen skulle etableres ble den på tre områder ikke lagt i ihht til arealplankartet. Grunnen for dette er mindre terrenginngrep, tilkomst til tomt 6 og "feil" planering.

Endring 1: Denne endringen er gjort helt i starten av innkjøringen til boligfeltet. Denne endringen er gjort for å redusere terrenginngrep. Denne endringen medfører at arealet til planlagt fortau må flyttes ut i området SVG5 som har formålet "Anna veggrunn - grøntareal.

Endring 2: Denne endringen gjelder svingen på veien i sørøst. Denne endringen vil bli rettet opp i ihht. arealplankartet.

Endring 3: Gjelder vei helt i sør. Her er veien trukket lengre mot sør for å gi en bedre tilkomst til tomt nr. 6.

Dette medfører at areal satt av til fortau må flyttes lengre mot sør, og vil plasseres på tomt nr. 3 og tomt nr. 4. Da det er NHB Vest Utvikling AS som eiere tomtene, og tiltakshaver, NHB Vest AS., som eier NHB Vest Utvikling AS vil det bli tillatelse til en grensejustering av disse tomtene.

Vedlagt under "Tegninger og vedlegg" finner dere en tabell som viser grensejusteringen i m².

Endringen og dispensasjonen er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader til tiltaket.

Beskrivelse

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKART I REGULERINGSPLAN FOR JYDALEN -FAMMESTAD GNR. 24 BNR. 4 m.fl.

Begrunnelse

Søknaden gjelder plassering av tilkomstvei i boligfeltet, beskrevet som SV1 på plankartet.

Avkjøring fra fylkesvei 5456 ble etablert da boliger på gnr. 24 bnr. 94 og bnr. 127 ble oppført. Boligfeltet i Jydalen har fått tillatelse til å benytte samme avkjørsel.

Vei, SV1, er noen steder etablert utenfor det regulerte området som er beskrevet i reguleringsplankartet. Dette gjelder to delstykker av veien.

Det første stykket er den delen av veien som er innkjørselen til byggefeltet. Den er trukket på det meste 1,9 meter lengre mot øst enn det veien er vist på reguleringsplankartet.

Når det gjelder det andre stykket av veien som ikke er etablert i tråd med reguleringsplankartet er det en strekning på ca 35 meter helt sør i byggefeltet. Her er veien trukket 1,2 meter lengre mot sør enn det reguleringsplankartet viser.

Nevner også at veien ligger også litt nærmere gnr. 24 bnr. 155 enn hva reguleringsplankartet tilsier. Her vil grunnentreprenør tilføre masser slik at veien blir etablert ihht. reguleringsplankartet.

Da vei skulle etableres frem til boligtomtene i Jydalen boligfelt ble det naturlig å flytte veien lengre mot øst pga terrenget. Om veien skulle blitt lagt ihht. plankartet hadde terrenginngrepene blitt større. Grunnentreprenør og ansvarlig søker vurderte det slik at terrenget øst for planlagt vei var et terreng som var flattere og som kunne opparbeides uten større terrenginngrep. Arealet øst for planlagt vei er også stort nok til å kunne plassere veien lengre øst uten at det kommer i konflikt med andre hensyn. Iflg. reguleringsplankartet er området veien etablert på satt av til "Anna veggrunn - grøntareal".

Når det gjelder endring av etablering av vei helt sør i byggefeltet ble denne strekningen ble trukket ca 1,2 meter mot sør for å gi en bedre og sikrere avkjørsel til gnr. 24 bnr. 156. Det betyr at veien i sør ligger tett opp til eiendomsgrense til gnr. 24 bnr. 158 og bnr. 159, og ligger på areal som er satt av til fortau. Det er NHB Vest Utvikling AS som er eier av gnr. 24 bnr. 158 og 159. NHB Vest Utvikling AS eies av tiltakshaver, NHB Vest AS. Dvs. at tiltakshaver vil kunne foreta en grensejustering på gnr. 24 bnr. 158 og bnr. 159 for å kunne frigi areal til fortau.

Det søkes herved dispensasjon fra reguleringsplankartet til å etablere vei som vist på vedlagt kart. Vi kan ikke se at å gi dispensasjon til tiltaket vil tilsidesette hensynet til bestemmelsene.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden blei sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland Fylkeskommune og Alver kommune avd. plan og analyse. Dei har ikkje uttalt seg i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.07.2021.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre.

Endringa inneberer at veg og gangfelt flyttast to stader langs f_SV1 og f_SF1. I nord flyttast disse inn på areal sett av til «anna veggrunn», i sør «bustader».

Arealføremål bustader er sett av til bustadbusetnad, mens anna veggrunn er eit naudsynt areal knytte til vegen for grøfter, snø etc.

I nord inneberer endringa at vegen og fortauet plasserast 1,9 meter inn i området anna veggrunn på det meste. Administrasjonen vurderer at det likevel er nok areal etter vegens nye plassering til å ivareta omsyna bak anna veggrunn.

I sør inneberer endringa at vegen og fortauet plasserast delvis inn på område for bustader. I følge søker vi de aktuelle tomtanes areal reduserast med i overkant av 30m² kvar. Tomtanes storleik etter reduksjonen er høvesvis 1338 m² for gbnr 24/158 og 1302 m² for gbnr 24/159. Reduksjonen erk etter administrasjonen si vurdering, ikkje stor i forhold til tomtanes storleik. Det er forsett tilstrekkeleg plass til bustader.

Vegens nye plassering i sør vil vidare føre til at eksisterande byggjegrænse i realiteten vil kome nærmare enn 4 m til vegen. Dei branntekniske omsyna slår derimot ikkje inn når det ikkje dreier seg om oppføring av bygg. Det er heller ikkje fare for at tomtanes lys, rom og utsikt blir forringa av vegens nye plassering.

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Privatrettslege tilhøve

Eigarane av bnr. 158 og 159 har samtykkja til tiltakets plassering.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarslast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

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 offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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 føre 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 rammeløyvet 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.: 21/6905

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning - gbnr 24/154 Fammestad

Vedlegg:

5_KART Situasjonsplan 904(B-06.12.21) Plantegning Veg Som Bygget Fammestad M500 A3
Kartbakgrunn.pdf

6_Tegning Ny Fasade 904(B-06.12.21) Plantegning Veg Som Bygget Fammestad M500 A3
Matrikkel

10_KORR Grensejusteringstabell

Mottakrar:

Nhb Vest AS
Nhb Vest AS

Hagellia 6
Hagellia 6

5914
5914

ISDALSTØ
ISDALSTØ