



En Til En Arkitekter As
Vaskerelven 8
5014 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3628 - 22/56359

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

Dato:
12.07.2022

Løyve til oppføring av Rammeløyve /riving av bygg - gbnr 188/57
Gjervik ytre

Administrativt vedtak: Saknr: 766/22
Tiltakshavar: Odd Eirik Haaland
Ansvarleg søkjar: En Til En Arkitekter As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for riving av eksisterande hytte med garasje, for oppføring av ny einebustad med integrert garasje og tilhøyrande utomhusanlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.04.2022 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.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent tilkopling til kommunalt VA-anlegg.
2. Godkjent avkøyringsløyve frå kommunal veg.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrslø.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande hytte og garasje, samt oppføring av ny einebustad med integrert garasje og tilhøyrande utomhusanlegg. Tomten ligg i eksisterande bustadområde med grense til friområde, og er på 1307 m².

Prosjektert einebustad går over to etasjar, og nedre del ligg delvis under terreng.

Bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 318 m², og bygd areal (BYA) ca. 267,7 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20,48 % 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.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.04.2022, og supplert den 08.07.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.04.2022, og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Fristen er den 22.07.2022.

Planstatus

Eigendommen ligg i regulert område innan det som i reguleringsplanen for Felt C Industriområde i Knarvik plan_ID nr. 1263-22061989, er definert som byggeområde for bustader.

Kommunedelplanen for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019 – 2031 Plan ID nr. 1263-201710, supplerer reguleringsplanen.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA/ og 400m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune avd. Samferdsel Veg,- vatn,- og avløp forvaltning, med omsyn til ny avkøyrslø den 27.06.2022.

Uttale frå Alver kommune avd. Samferdsel Veg,- vatn,- og avløp vart mottekte den 28.06.2022.

Dei skriv slik:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale på søknad om rammeløyve som også omfattar flytting av eksisterande avkøyrslø.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning er eining i at flytting av avkøyrslø vil gje ei tryggare og betre avkøyrslø. Av innsendt situasjonsplan ser vi at avkøyrslø er tenkt etablert med svingradius $r=2$ meter i den retninga kjøretøy har tilkomst til tomt. Her må svingradius endrast til minimum $r=4$ meter.

Grunngjeving for dette er at ei personbil har ei sporingskurve på $R_{dim} = 6$ meter. For å komme seg inn på tomt og til garasje må svingradius være minimum $r = 4$ meter og $r_{dim} = 6$ meter. For å få til dette kan det være behov for å flytte bustad lenger inn på tomta.

Etter det vi kan sjå er det mogleg å flytte bustaden utan at dette utløyser krav om dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning anbefalar at følgjande krav vert sett til ny avkjørsle:

- Avkjørsler frå privat veg skal være opparbeida slik at dei stettar tekniske krav til avkjørsle som for offentlig veg (jf. pkt. 2.4.2 - kommunedelplan Knarvik - Alversund med Alverstraumen 2019 – 2031)

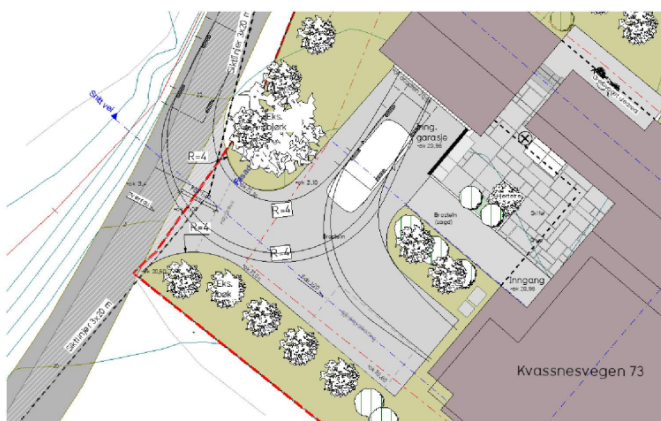
Vegdirektoratet har i forskrift om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt i Vegnormal N100 sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal snu på eigen grunn.

- Geometrisk utforming: Avkjørsle skal på dei to første meteren ha eit svakt fall frå tilkomstveg på minimum 5cm før veg stiger/faller. Etter dette kan avkjørselsveg ha eit maks fall/stining 1:8. Svingradius i avkjørsle vert sett til minimum $r = 4$ meter.
- Siktsoner skal være etablert ihht Vegnormal N100. Sikt er satt til minimum 3×20 meter. I siktsoner skal ein ikkje ha sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over tilkomstvegen sitt vegnivå. Siktsoner kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av andre typer sikthindringar.
- Det skal etablerast snuareal på eigen grunn slik at ein unngår rygging inn frå/ut i tilkomstveg. Snuareal skal ikkje nyttast til parkering da ein kunne snu på eigedom når parkeringsplassene er i bruk.
- Under avkjørsle skal det leggst ned dreneringsrør med ei indre diameter på minimum 200 mm. Dreneringsrør skal leggst slik at ovevatn får fritt løp inn og ut av røret. Overvatn skal gå i grøft og ikkje ledast ut på tilkomstvegen.

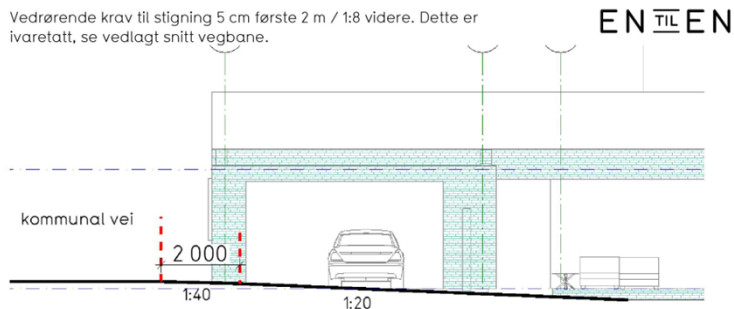
Ansvarleg sækjar har i brev av 08.07.2022 sendt inn revidert utomhusplan, samt kommentert merknader frå Alver kommune avd. Samferdsel Veg,- vatn,- og avløp forvaltning.

Dei skriv slik:

Vi ser ikke behov for å endre plassering av bygg ettersom krav kan ivaretas med plassering som omsøkt. I henhold til krav er det prosjektert avkjørsel med svingradius 4 m i den retning kjøretøy har tilkomst til tomt. Men vi ser at radius markering kan ha blitt oversett ettersom det også er vist en radius inne på eiendommen på 2 m.



Den indre radiusen er valgt for å ivareta en god grønn buffer mot vei. Dette er ikke i konflikt med radius krav ettersom det er ivaretatt tilstrekkelig vegareal på tomten. Se vedlagt utomhusplan med sporingskurver. Vedrørende snuplass på egen tomt så er dette ivaretatt med snuhammer på tomten. Vi ser dog at snuhammer er markert som parkeringsplass på opprinnelig innsendt utomhusplan. Dette er feil ettersom parkeringskrav 2 p-plasser er ivaretatt i dobbel garasje. Vedlagt er justert utomhusplan som viser avsatt plass til snuhammer.



Vedrørende siktkrav. Dette er ivaretatt, se vedlagt avkjørselsplan. Det skal etableres lavt voksende vegetasjon med høyde under 0,5 m siktsone.

Vedrørende snuareal på egen grunn. Se revidert utomhusplan med snuhammer.

Vedrørende dreneringsrør under avkjørsel. Dette vil ivaretas i detaljprosjektering.

Vi håper med dette at etaten har tilstrekkelig dokumentasjon til å behandle søknaden.

Ved evt. spørsmål eller uklarheter, ta gjerne kontakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.04.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan, og innafør byggegrense mot sjø.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 18 på plan 1, og topp golv kote på ca + 21 på plan 2. Mønehøgde på kote ca. + 24,51 på nedre del, og mønehøgde på øvre del på kote ca. + 25,96.

Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 18 på plan 1, og planeringshøgde på kote ca + 21 på plan 2.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og avlaup.

Det er ikkje søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup. Dette må gjerast før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltaket.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Revidert utomhusplan datert 08.07.2022 syner gjesteparkering til 1 bil, samt garasjeplassering til 2 bilar. Svingradius ved avkøyrsløp er tatt omsyn til, og det er tilrettelagt for snuplass på eigen grunn. Utomhusplanen syner også siktelinjer, og det er elles gjort greie for stigningsforhold ved avkøyrsløp mot kommunal veg.

Administrasjonen legg til grunn at det i tilsvar til Alver kommune avd. Samferdsel veg,- vatn,- avløp,- forvaltning sine merknader er tatt omsyn til uttale frå dei.

Det må særskilt søkjast Alver kommune avd. Samferdsel Veg,- vatn,- og avløp forvaltning med omsyn til endra avkøyrsløp/ avkøyringsløyve før igangsetting av tiltaket. Løyve må liggja føre ved IG.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, gjesteparkering, garasjeplassering med plass til 2 bilar, samt 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 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:

Utforming

Tomten ligger svakt skrånende mot sørøst med utsikt mot sjø og innkjøring fra vei som ligger i nordvest. Tomten har i dag en fritidsbolig og en garasje, men området består ellers av fastboende/ helårsboliger.

Boligen er tegnet med alle funksjoner tilgjengelig på hovedplan og en kjeller med teknisk rom, gjesterom, bad og kontor.

Byggets plassering og organisering er ut fra forutsetningene om å skape lune og tørre uterom, fange utsikten fra flest mulig rom og skjerme for unødig innsyn. Bygget er derfor organisert i en i en lav L- form med saltak- En beskyttende, delvis lukket fasade langs nordøstlig grense, og en åpen fasade med flatt tak mot fjordutsikten i hele tomtens bredde. Dette gir et sett med utsiktsopplevelser og uterom- Den lille kaffeplassen i veggene med morgensolen mot nordøst, det lune gårdsrommet på inngangssiden med ettermiddagssol, det takoverdekkede uteplassen mot utsikten og hagen. Spisestuen med gjennomsyn til både front og

gårdsrom, stuen med gulv- til- tak vinduet ut mot utsikten, soverommet med fjord- gløtt.

Garasje og levegg skaper et inntrukket og skjermet uteareal som har visuell kontakt med kjøkken og inngang. Uteareal i nordvest fasade av bygg, har en god orientering for ettermiddags sol, mens i motsatt fasade er det etablert en stor balkong med en trapp ned til et terrasse og hage.

Huset har et moderne, presist uttrykk. Fasadene har store åpninger mot sør/sjøside og mindre åpne fasader mot nord som skjermer mot innsyn, minimerer sjenanse for naboene.

De store glassfasader som rammer inn utsikten, skaper god kontakt med de private uteplassene, samt visuell kontakt med vegetasjonen.

Fasademateriale er tegl. Det er valgt en avlang, håndbanket teglstein i en lys varmgrå tone, som passer godt inn i nabolaget, med nyanser som kan spores tilbake til svabergene langs sjøen.

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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Det er krav om avfallsplan knytt til riving av hytte og garasje med samla areal/ BRA over 100 m², jf. TEK § 9-6 punkt c.

Det er også krav om avfallsplan til nybygg over 300m² BRA jf. TEK § 9-6 punkt a.

Ved utføring av begge tiltaka skal det utarbeidast en avfallsplan som gjer rede for planlagt handtering av byggavfallet fordelt på ulike avfallstyper og – mengder.

VURDERING

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, samt dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Privatrettsleg tilhøve

Det er opplyst i søknad at samtykke til utbetring brannskille mot nabo er signert mellom eigarane av Kvasnesvegen 71 og 73. Avstand på 4,8 meter mellom bygga er vist i situasjonsplan datert den 20.04.2022.

Kopi av samtykke til utbetring brannskille mot nabo er vedlagt søknaden. Administrasjonen legg til grunn at omsyn til brannkrav er ivaretatt.

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.

GENERELL INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonssøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

Før det kan reist søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre 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.

Dykk må søka om igangsetjingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsetjingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsetjingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til sak nr.: 22/3628

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D-02 Utomhusplan revidert
D-03 Avkjørselsplan revidert
Søknad om rammetillatelse - gbnr 188/57 Gjervik ytre
2 F-1 Redegjørelse Kvasnesvegen 73
8 KART - D-01 Situasjonsplan
11 -E-05 Fasade Nordøst
13 Tegning ny fasade E-08 Fasade Nordvest
14 Tegning ny fasade E-07 Fasade Sørøst
15 Tegning ny fasade E-06 Fasade Sørvest
16 Tegning ny plan E-01 Plan 1. Etasje
17 tegning ny plan E-02 Plan 2. Etasje
18 Tegning nytt snitt_E-03 Snitt A og B
19 Tegning nytt snitt E-04 Snitt c

Mottakrarar:

En Til En Arkitekter As	Vaskerelven 8	5014	BERGEN
Odd Eirik Haaland	Breiviken 6	5042	BERGEN