



Gripsgård Bygg AS
Runar Fjeldstad
Roslandsvegen 364A
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/3102 - 22/57844

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

Dato:
22.07.2022

Løyve til riving av bustad og garasje, oppføring av einebustad
(Bustad A) - gbnr 137/155 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 802/22
Tiltakshavar: Stian Gripsgård
Ansvarleg søkjar: Gripsgård Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve for riving av eksisterande bustad med garasje og oppføring av einebustad (bustad A) med utomhus, parkering, vegtilkomst på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 21.06.22 i sak 22/3106 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 utførast i samsvar med godkjent VA-plan, sak nr. 20/17660 datert 31.03.2022. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/ kloakkanlegg i samsvar med framtidig løyve til på kopling, sak nr 22/3096.
4. Veg og felles avkøyrsløse for bustader A og B skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan for Vesleheimen, datert 31.10.2016.

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

1. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
2. Avfallsplan for riving av eksisterande bygningsmassar.

3. 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 einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 213 m² til saman, og bygd areal (BYA) ca. 134 m² med totalt BYA på 170 m² inklusiv parkeringsplass. Total utnyttingsgrad på eigedommen er opplyst til 29,54 % BYA inklusiv bustad B. Bustad B er handsama i eigen sak 22/3106.

Søknaden omfattar elles grunn- og terrengarbeid, utomhus, infrastruktur, VA-leidningar, interne vegar, samt støttemurar.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.04.22 og tilleggsopplysningar motteken 21.06.22 i sak 22/3106.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Det ble spurt om forhold knytte felles avkjørsle i mangelbrev i sak 22/3106.

Røyrleggjarmeldinga er innsendt kommunen i sak 22/3095.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.06.2022. Frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vesleheimen plan-ID nr. 1263 201303 er definert som byggeområde for frittliggjande einebustader – BFS2.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det føreligg ikkje merknader til tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 21.06.22. På situasjonsplanen er minste avstand frå veg og VA-grøfta til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigare av gbnr137/63 og gbnr 137/49 har samtykka til omsøkt plassering 21.06.22.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 38,53. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 41,0.

Vatn og avløp (VA)

Det er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det føreligg godkjent teknisk plan for Vesleheimen bustadfelt, sak nr. 20/17660, datert den 31.03.2022.

Røyrleggjarmelding som gjeld søknad om løyve til tilknyting til kommunalt vatn og avlaup, er innsendt kommunen. Det er føreligg ikkje vedtak knytt til søknaden sak nr. 22/3095.

Røyrleggjarmeldinga må vere godkjent av kommunen før det kan gis midlertidig bruksløyve og ferdigattest.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Tiltak som gjeld tilkomst, avkøyrse og parkering er handsama i denne saka. Det er felles avkøyrse for bustader A og B i samsvar med reguleringsplanen og mottatt revidert situasjonsplan den 21.06.22.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser utomhusareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrse. 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 (TEK17).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan knytte riving av bygningsmassar på tomta. Det skal utarbeidast plan for handtering og deponering av masser jf. føresegn 2.2 i reguleringsplanen for Vesleheimen.

Søkjara opplyser i søknad at det skal tilførast masser på tomten. Eksisterande masser vil bli brukt til planering både for infrastruktur og tomt. Jordmassar vil nyttast til dekking av skråningar og etablering av grønt område på tomten.

VURDERING

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.

Andre forhold

Søknad om tiltak som gjeld oppføring av bustad B er handsama i eigen sak. Sak nr 22/3106.

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 byggtknisk 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.
- 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 reisas 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.: 22/3102

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Stian Gripsgård

MOLDEKLEIVMA 5919
RKA 69A

FREKHAUG

Mottakarar:

Gripsgård Bygg AS

Roslandsvege 5918
n 364A

FREKHAUG