



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3998 - 22/93530

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

Dato:
26.01.2023

Løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 108/138 Lindås

Administrativt vedtak: Saknr: 1404/22
Tiltakshavar: Bolig & Eiendom As
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrense i reguleringsplan for oppføring av tomannsbustad og støyskjerm, og dispensasjon frå avstandskravet til naboeigedom for oppføring av støyskjerm.

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 24.01.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 05.01.2022 i sak 21/10597, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 12.07.2022 i sak 22/1358.
4. Tiltaket skal utførast i samsvar med vedtak datert 20.01.2023 i sak 22/8796.

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. 306,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 224,4 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 25,91 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av avkøyrslø, støyskjerm, støttemur, 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 byggjegrænse i reguleringsplan og avstandskrav til nabogrense i pbl. § 29-4.

Det vert elles vist til mottekne søknad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.12.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås 1, (1263-08061972) er definert som bustad.

Reguleringsplanen supplerast med kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet jf. KP pkt.4.5. Dette gjelder deriblant krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad jf. KP pkt. 4.1.2.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan og avstandskrav til nabogrense jf. pbl. § 29-4(2). Tiltaket krev også dispensasjon frå veglova § 29. Søknaden om dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan og veglova er slått saman, søknaden knytt til veglova er derimot ikkje vurdert i dette vedtaket.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Byggegrense mot veg, jf. reguleringsplanen og byggegrense mot kommunal veg jf. veglova § 29

I aktuell reguleringsplan er det fastsatt byggegrense i plankartet, mot kommunal veg mot øst. Etter Veglova § 30 kan byggverk ikke plasseres innenfor byggegrenser som er fastsatt i eller med hjemmel i § 29, uten «særskilt løyve».

Hensynene bak bestemmelsene om byggegrense i reguleringsplankartet og byggegrense mot kommunal veg, jf. veglova, er i hovedsak de samme. Derfor er begrunnelse for disse dispensasjonssøknadene slått sammen.

Bakgrunnen for å regulere inn byggegrense mot veg og fastsette byggegrense mot kommunal veg er å sikre planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlige og private veier, slik at trafikken kan gå på en måte som trafikantene og samfunnet er tjent med. Det er et overordnet mål for veistyresmaktene å skape størst mulig trygghet og god utvikling av trafikk og ta hensyn til naboer, et godt miljø og andre samfunnsinteresser, jf. veglova § 1a.

Som begrunnelse for å innvilge dispensasjon viser vi til at minste avstand fra ny tomannsbolig til midtlinje på kommunal veg blir 5,7m mot vest. Det er dermed tilstrekkelig avstand fra tiltaket til vegen for å kunne gjennomføre trygg og god avvikling av trafikk, og opprettholde muligheter for vedlikehold og evt. utvidelse av vegarealet, dersom dette skulle bli aktuelt i fremtiden.

Det er flere boliger i planområdet som har mindre avstand til kommunal veg mot øst, og vi kan ikke se at en ny bygning skal begrense muligheter for utvidelse og vedlikehold ytterligere enn dagens situasjon rundt aktuell veg.

Når det gjelder vegen mot øst vil det fortsatt være tilstrekkelig buffersone mellom støyskjerm og veg for å ivareta behov for fremtidig vedlikehold og drift av vegen. Den vil heller ikke medføre ulemper for trafikanter eller andre som skal benytte vegen.

Basert på det ovenfor nevnte kan vi ikke se at noen av de hensyn som fastsettelse av byggegrense i reguleringsplanen og byggegrense mot kommunal veg søker å ivareta, blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fra arealformålet vil tilsidesette nasjonale og regionale interesser da planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlige og private veier, og trafikksikkerhet i liten grad vil bli påvirket ytterligere sammenlignet med tidligere situasjon. Nasjonale og regionale interesser vil i tillegg, slik vi ser det, bli ivaretatt ved en ordinær byggesaksbehandling.

2 Byggegrense mot naboeiendom, jf. pbl. § 29-4

Bakgrunnen for regelen om avstand er at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse.

For omsøkt tiltak skal støyskjermen oppføres for å gi ny tomannsbolig tilstrekkelig uteoppholdsarealer under gjeldende grenseverdier for støy. Støyskjermen vil også gi bedre støyforhold på fasadene og dermed bedre bokvalitet. Slik vi ser det vil støyskjermen ikke medføre ulemper for naboer i form av mindre lys, luft og åpenhet mellom bygg, slik bestemmelsen er ment å ivareta. Støyskjermen vil tilpasses terrenget og er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende forhold for eiendommen, og dermed ivareta bokvalitet.

Vi vil også presisere at på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen var sannsynligvis ikke støy et tilsvarende problem som i dag, og for å kunne bygge ut eiendommen iht. dagens lover og forskrifter er det derfor nødvendig å gjøre tilpasninger med mht. områdets omgivelser og den utvikling som har skjedd siden vedtakstidspunktet for planen.

Basert på det ovenfor nevnte kan vi ikke se at noen av de hensyn som pbl § 29-4 søker å ivareta, blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fra arealformålet vil tilsidesette nasjonale og regionale interesser da lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt avstand mellom nabobebyggelse i liten grad vil bli påvirket ytterligere sammenlignet med tidligere situasjon, ved etablering av støyskjerm og mur. Nasjonale og regionale interesser vil i tillegg, slik vi ser det, bli ivaretatt ved en ordinær byggesaksbehandling.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Ulempene ved tiltaket er at det avvikes fra gjeldende plangrunnlag. I tillegg vil det å gi dispensasjon kunne føre til at plangrunnlaget over tid svekkes som styringsverktøy.

Fordelene med tiltaket er at ny tomannsbolig kan oppføres og en resttomt i reguleringsplanen blir bebygd, som igjen gir et mer sammenhengende boligområde. Tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sine eierinteresser, og får skjermet nytt bygg fra vegstøy og dermed sikre tilfredsstillende støyforhold på eiendommen. Muren vil bidra til mulighet for opparbeiding av uteoppholdsarealer som oppfyller gjeldende kvalitetskrav i plangrunnlaget. Støyskjerm vil også skjerme naboeiendommer noe da den oppføres ved støykilden.

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/139 datert 16.12.2021:

Hei. Som nabo har jeg sendt inn klage tideligere til Alver Kommune i vår om at denne planlagte boligen kommer for nærmert de eksisterende boliger. Den ødelegger utsikten som resulterer tapte verdier på boliger i område og at veien ikke har kapasitet til å huse flere personer. Dessuten er denne kommunale veien i svært dårlig forfatning. Vi var heller ikke fortalt om denne planlagte boligen da vi kjøpte huset og føler oss ført bak lyset i etterkant. Vi vil om nødvendig søke juridisk bistand for å stoppe dette.

mvh Arild Tveranger

Ansvarleg sôkjar har kommentert nabomerknad:

Merknad fra gbnr. 108/139:

Nabo ved gbnr. 108/139, Arild Tveranger, har sendt inn merknad der det opplyses om at omsøkt tiltak blir plassert for nært eksisterende boliger. Nabo skriver også at tiltaket vil ødelegge utsikt som resulterer i tapte verdier for boliger i området. Det nevnes også at veien ikke har kapasitet til å huse flere personer og at den er i svært dårlig forfatning.

Nabo opplyser også at de ikke var informert om denne planlagte boligen da de kjøpte huset, og føler seg ført bak lyset i etterkant. De vil om nødvendig søke juridisk bistand for å stoppe dette. Se vedlegg C-4 for mottatt merknad.

Ansvarlig søker ønsker å starte med å opplyse om at aktuell eiendom er regulert til bolig i reguleringsplanen, og det må derfor kunne forventes at eiendommen ville bli bebygd, selv om dette er en resttomt. Tiltakshaver har ikke opplysningsplikt om fremtidige planer i forhold til eiendomsutvikling ved salg/kjøp av eiendommer i området. Nabo er tilstrekkelig opplyst gjennom nabovarsel og nabo sine rettigheter blir dermed ivaretatt.

Ansvarlig søker kan ikke se at utsikt fra aktuell eiendom vil bli påvirket i stor grad når det gjelder tap av utsikt i forbindelse med omsøkt tiltak. Vi vil også opplyse om at bygget har blitt senket med 20cm i forhold til det som ble vist på tegninger som er nabovarslet.

Når det gjelder vegen var det i utgangspunktet regulert inn to boligtomter på eiendommen som aktuell tomannsbolig er omsøkt på, og oppføring av tomannsbolig må derfor kunne anses å være i tråd med planens intensjon. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil medføre vesentlig ulempe i forhold til bruk av vegen. Frisikt i nye avkjørsler vil bli opprettholdt som vist i situasjonsplan og plan for avkjørsel.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/134 datert 29.12.2021:

Ansvarlig for byggeplaner Alver 108/138

Har ingen merknader til selve bygget som ansees som positivt for område.

Vil bare påpeke noen forhold som kan gi utfordringer under anleggsperioden.

1. Tilkost til tomten pr idag er trang med smal vei
2. Det finnes ingen ekstra parkeringer for bil på fellesarealet
3. Uteområdet for byggeprosjektet må prioriteres høyt for opparbeiding av planlagte parkeringer

Ansvarleg s kjar har kommentert nabomerknad:

Merknad fra gbnr. 108/134:

Nabo ved gbnr. 108/134, Olav Magnus Steinsland, har sendt inn merknad til tiltaket der det opplyses om at de ikke har merknader til selve bygget, som de anser som positivt for området, men de påpeker noen forhold som kan gi utfordringer i anleggsperioden. Disse forholdene er tilkomst til tomten, ingen ekstra parkering for bil på fellesarealet og at uteområdet for prosjektet må prioriteres høyt for opparbeiding av planlagte parkeringer. Se vedlegg C-3 for mottatt merknad.

Ansvarlig søker anser ikke dette, slik nabo selv har nevnt, som direkte merknader til tiltaket, men tiltakshaver tar de påpekte forholdene til etterretning i forbindelse med gjennomføring av tiltaket.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/126 datert 29.12.2021:

Vegen inn til eiendommer i enden av veien er allerede smal og uoversiktlig. Vi er kritiske til at de skal komme to innkj rseler på en allerede stygg strekning. veien er brukt av barn og unge som bor i nabohus, både på sykkel og til fots. Men den er også mye brukt av nærliggende felt, via kommunal gangvei mellom nr 108/139 og nr 108/126, fra Svehaugane ned i Grønfjellet. Dette må kommune og utbygger vurdere nøye ved planlegging av vei.

Ved utbygging er også nevnte tilkomst vei et dilemma. Den er smal og i dårlig stand, også er den beboeres eneste tilkomstvei til eiendommer. Daglig tilkomst og eit utrykningskjøretøy kan ikkje hindres.

Nybygget kommer midt opp i et eldre felt og vi er skeptisk til sikring av eksisterende bygg ved sprenging. Kan det forårsake skader/ setningssskader/ endring på grunnmur o.l? hvordan skal slik sikkerhet ivaretaes, og hvem står ansvarlig?

når det gjelder St ymur som settes opp mot nr 108/126 er det vanskelig å forstå plassering og høyde på veggen, ut i fra tegninger. Hvordan blir terrenget v rt mot deres terreng, planeres det ut mellom st yvegg og tomtgrense? Vi ønsker en befaring for plassering av mur mot våres grense, for plassering og høyde, men også for fremtidig bruk av området mellom mur og grense. Det er ønskelig at Alver kommune stiller med en representant på befaring. Vi samtykker ikkje til plassering av st ymur mot v r tomtgrense på manglende informasjon.

Ansvarleg s kjar har kommentert nabomerknad:

Merknader fra gbnr. 108/126:

Naboer ved gbnr. 108/126, Rine Korneliussen og Jon Magne Haukås Myksvoll, har sendt to like merknader til tiltaket. Se vedlegg C-5-6 for merknadene.

I merknadene vektlegger naboene at veggen inn til eiendommene i enden av veggen allerede er smal og uoversiktlig, og at de er kritiske til to nye avkjørsler på denne strekningen. De opplyser også om at veggen vil være et dilemma i utbyggingsprosessen, og at daglig tilkomst for naboer og tilkomst for utrykningskjøretøy ikke må hindres. Naboene er også skeptisk til sikring av eksisterende bygg ved sprengning i forbindelse med omsøkt tiltak, og synes det er vanskelig å se plassering og høyde på støyskjermen ut fra tegningene. De ønsker gjerne en befaring for å se nærmere på dette.

Etter ovennevnte nabomerknad ble mottatt har tiltakshaver v rt i kontakt med nabo og hatt mailkorrespondanse i etterkant. Tiltakshaver har gått gjennom tiltaket med naboene og naboene har bekreftet per e-post at tegninger ser greie ut og at de har fått svar på de punktene som var uklare. Se vedlegg C-7 for mailkorrespondanse.

Vegen inn til eiendommene vil måtte være tilgjengelig for tilkomst for både beboere og utrykningskjøretøy i anleggsperioden. Sikring av eksisterende bygg under sprenging vil bli gjort iht. gjeldende krav. Når det gjelder nye avkjørsler på aktuell vegstrekning kan vi ikke se at dette medfører vesentlig ulempe da veggen er en blindveg. Vi vil også understreke at eiendommen for omsøkt tiltak er regulert til bolig, og veggen må dermed være dimensjonert for antall boenheter som er regulert. Frisikt i nye avkjørsler vil bli opprettholdt som vist i situasjonsplan og plan for avkjørsel.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/139 datert 09.08.2022:

Jeg er i mot utbyggingen da det IKKE ble fortalt at det skulle bygges her da vi kjøpte huset på Grønfjellet 11 i 2020 gjennom megler Krogsveen. Prisen og verdien blir endret negativt når det skal etableres en ny bolig som hindrer utsikten mot øst. En annen ting blir trafikken på en trang vei når anleggsmaskiner div. holder på i byggeperioden som fosrtyrrer og hindrer fred og ferdseil av de som bor i område.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad:

Nabo ved gbnr. 108/139, Arild Tveranger, har sendt inn merknad der det opplyses om at han er mot utbyggingen da han ikke ble opplyst om at det skulle bygges på eiendommen da han kjøpte sin bolig i 2020. Nabo skriver også at prisen og verdien blir endret negativt når det skal etableres en ny bolig som hindrer utsikten mot øst. Det nevnes også bekymring rundt tilkomst på vegen i anleggsperioden. Se vedlegg C-3 for mottatt merknad i sin helhet.

Ansvarlig søker ønsker å starte med å opplyse om at aktuell eiendom er regulert til bolig i reguleringsplanen, og det må derfor kunne forventes at eiendommen ville bli bebygd, selv om dette er en resttomt. Tiltakshaver har ikke opplysningsplikt om fremtidige planer i forhold til eiendomsutvikling ved salg/kjøp av eiendommer i området. Nabo er tilstrekkelig opplyst gjennom nabovarsel og nabo sine rettigheter blir dermed ivaretatt.

Ansvarlig søker kan ikke se at utsikt fra aktuell eiendom vil bli påvirket i stor grad når det gjelder tap av utsikt i forbindelse med omsøkt tiltak. Dersom utsikten til nabo skulle bli berørt, vil vi også vise til at eiendommen er regulert til boligformål, og at det må kunne forventes at eiendommen blir bebygd.

Når det gjelder tilkomst på vegen i anleggsperioden, vil denne perioden i utgangspunktet være begrenset til 2 uker for grunnentreprenør. Videre vil det være to mindre arbeidsbiler som blir parkert inne på eiendommen. Grunnentreprenør vil til enhver tid sikre tilkomst på vegen for naboer og evt. utrykningskjøretøy.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/126 datert 12.08.2022:

Parkeringsplasser plassert mot nord på tegning er nær eiendom 108/126. Det er viktig at allerede eksisterende bebyggelse ivaretaes slik at vår bruk og utnyttelse av vår eiendom ikke påvirkes av at nybygg/parkering er for nær grense. Skal det settes opp f eks garasje på parkering i fremtid, vil dette være for nær grense.

Det er viktig at ny innkjørsel lages så oversiktlig og romslig som mulig, uten at den "spiser" av allerede eksisterende oppkjørsler. Veien er også brukt av barn og unge som bor i feltet, både til fots og på sykkel. Sikkerheten til myke trafikanter må stå i fokus, også de som benytter seg av gangvei mellom nr 108/139 og nr 108/126, fra Svehaugane ned i Grønfjellet.

Ved utbygging er tilkomstvei et dilemma. Den er smal og i dårlig stand, også er den eneste tilkomstvei til eiendommer. Daglig tilkomst og eit utrykningskjøretøy kan ikkje hindres.

Nybygget kommer midt opp i et eldre felt og vi er skeptisk til sikring av eksisterende bygg ved sprenging. Kan det forårsake skader/ setningsskader/ endring på grunnmur o.l.? hvordan skal slik sikkerhet ivaretaes, og hvem står ansvarlig?

Ellers viser vi til punkter som ble tatt opp og drøftet i forbindelse med befaring som ble utført med utbygger i etterkant av forrige nabovarsel. At det er ryddig og lett stelt mellom eiendommene og at støyskjerm opp mot vår eiendom utformes slik at den ikke oppleves som sjenerende.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad:

Nabo ved gbnr. 108/126, Magne Haukås Myksvoll, har sendt merknad til tiltaket, se vedlegg C-4.

I merknadene vektlegger nabo at det er viktig at allerede eksisterende bebyggelse ivaretas slik at deres bruk og utnyttelse av eiendommen ikke påvirkes av nybygg/parkering for nært grense. Det er også viktig at ny innkjørsel lages så oversiktlig og romslig som mulig, uten at den «spiser» av allerede eksisterende oppkjørsler. Sikkerheten til myke trafikanter må stå i fokus. Det opplyses også om at ved utbygging er tilkomstvei et dilemma. Vegen er smal og i dårlig stand, og er også eneste tilkomstveg til eiendommer. Daglig tilkomst og utrykningskjøretøy kan ikke hindres.

Det tas også opp sikkerhet i forbindelse med sprenging, og vises til tidligere dialog med tiltakshaver ang. tilstelling mellom eiendommene og at støyskjermen utformes slik at den ikke oppleves som sjenerende.

Vegen inn til eiendommene vil være tilgjengelig for tilkomst for både beboere og utrykningskjøretøy i anleggsperioden. Sikring av eksisterende bygg under sprenging vil bli gjort iht. gjeldende krav. Når det gjelder ny avkjørsel på aktuell vegstrekning kan vi ikke se at dette medfører vesentlig ulempe da vegen er en blindveg. Vi vil også understreke at eiendommen for omsøkt tiltak er regulert til bolig, og vegen må dermed være dimensjonert for antall boenheter som er regulert. Frisikt i nye avkjørsler vil bli opprettholdt som vist i situasjonsplan og plan for avkjørsel.

Avtaler iht. tidligere dialog mellom nabo og tiltakshaver vil også bli ivarettatt.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/134 datert 14.08.2022:

Som påpekt under 1.nabovarsel, så er tilkomst til utbygningstomt meget trang. Det er ingen ekstra parkering/oppstillingsplass ved tomten. Som nabo så er vi bekymret for anleggsfasen. Det er ikke plass til større anleggsmaskiner utenfor tomten. Dette må utbygger ta hensyn til. Plassering av bygningsmateriell på eksisterende tilkomstvei skal ikke skje og kostnader med eventuell opprydding etter anleggsfasen må skje på utbyggers bekostning.

Ansvarleg sôkjar har kommentert nabomerknad:

Nabo ved gbnr. 108/134, Olav Magnus Steinsland, har sendt inn merknad til tiltaket der det opplyses om at tilkomsten til utbygningstomten er trang. Det er heller ingen ekstra parkering/oppstillingsplass ved tomten. Som nabo er han bekymret for anleggsfasen da det ikke er plass til større anleggsmaskiner utenfor tomten, og gjør oppmerksom på at utbygger må ta hensyn til dette. Det er ikke ønsket at bygningsmateriell blir plassert på eksisterende tilkomstvei, og kostnader med evt. opprydding etter anleggsfasen må skje på utbyggers bekostning. Se vedlegg C-5 for mottatt merknad i sin helhet.

Ansvarlig søker anser ikke dette som direkte merknader til tiltaket, men tiltakshaver tar de påpekte forholdene til etterretning i forbindelse med gjennomføring av tiltaket. Entreprenør vil til enhver tid ta hensyn for å holde vegen åpen. Etter grunntreprenør har ferdigstilt sitt arbeid vil kjøretøy bli stående inne på tomtens parkering, slik at ferdsel i vegen ikke blir hindret for naboer eller utrykningskjøretøy.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.07.2022

Det er søkt om dispensasjon for plassering av støttemur og støyskjerming nærmare enn 4 meter frå nabogrensa i nord og sør.

Avstand til offentlig veg mot vest er opplyst å vere 5,8 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 22.12.2022 i sak 22/8997 gjeve dispensasjon til plasseringa.

Tiltaket er nærmare enn 4 meter til kommunale VA-leidningar. Kommunal avdeling for vatn

og avlaup har i vedtak datert 20.01.2023 i sak 22/8796 gjeve tillatels til plasseringa med vilkår.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 82,9 og gesimshøgde (pulttak) på kote ca. + 89,4.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 05.01.2022 i sak nr. 21/10597.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Avkøyrslø til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 12.07.2022 i sak 22/1358.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 4 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering 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.

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 tilside. 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 ramar, 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 dispensasjonen kan medføre.

Byggjegrænse i reguleringsplan

Omsynet bak byggjegrensen mot offentlig veg er å sikre at det oppretthaldast naudsynt avstand mellom busetnad og veg. Dette inneberer blant anna at det skal vere god sikt, at området rundt vegen er oversiktleg og trafikksikkert. Vidare skal byggjegrenser sikre at det kan gjennomførast vegvedlikehald og drift utan at bygningar skadast.

Kommunen vurderer at bustadens plassering ikkje går utover trafikktryggleiken og heller ikkje hindrar vedlikehald av vegen. På grunn av tomtens smale utforming er det vanskeleg å finne ein plassering som ikkje kryssar byggjegrensene på begge sider av tomten. Når tomta likevel er regulert til bustader må den kunne nyttast til dette føremålet. At det først opp tomannsbustad framfor ein bustad vurderast ikkje å ha ein innverknad da dette ville gjort bustaden kortare, men sannsynlegvis ikkje smalare enn dagens løysning med 8 meters breidde.

Støyskjerm er naudsynt for å tilfredsstillе kommuneplanens krav til støyførehald på eigedommen. Samtidig er det tilstrekkeleg vegg grunn mellom vegen og støyskjermen til at det kan gjennomførast vedlikehald og drift av vegen. Trafikktryggleiken er upåverka.

Avstandskrav til nabogrense

Føremålet bak avstandsregelen i § 29-4 er først og fremst meint å ivareta branntekniske omsyn, men er og meint å sikre lys, rom og utsikt på naboeigedommar.

Støyskjermen er som nemnt meint å tilfredsstillе krav knytt til støy og vurderast som ein legitim grunn for oppføring av tiltaket 1 m frå nabogrensa. Det visast det til støyfagleg utredning for nærare vurdering rundt utforminga. Tiltaket først opp i nedre del av tomten, mot ein trafikktett veg. Oppgitt høgde er 2m, men skjermen tilpassast elles terrenget for å ikkje verka dominerande.

Det setjast som vilkår for dispensasjonen at den delen av støyskjermen som er plassert mellom naboeigedommane i nord og sør for tiltaket skal fjernast dersom disse eigedommane førar opp eiga støyskjermer mot vegen i aust som koplar seg på omsøkte støyskjerm.

Fordelane med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Det er og søkt om dispensasjon for oppføring av støttemur mot eigedommen i sør. I følgje SAK10 § 4-1 (f) pkt. 6 kan det først opp støttemur på inntil 1m høgde med 1m avstand frå nabogrense. Omsøkte støttemuren startar 1,7 meter frå nabogrensa med ein høgde på 0 meter og auke gradvis til 1,3m høgde 4,3 meter frå nabogrensa. Tiltaket er i samsvar med byggesaksforskrifta og krev difor ikkje dispensasjon.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Nabomerknader frå eigarar av gbnr. 108/139, 108/134 og 108/126:

Kommunen har vurdert merknadane og finner ikkje grunnlag for at tiltaket ikkje skal godkjennast. Eigedommen er regulert til bustader, det er difor venteleg at det på eit tidspunkt blir søkt om dette. Det er gjeve avkørselsøyve. Utførande føretak har ansvaret for at arbeidet utførast forsvarleg.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 nabovarlast 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.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering 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 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 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.: 22/3998

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult As

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSE

Bolig & Eiendom As

Stølen 26

5911

N

ALVERSUND