



Villanger & Sønner As
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/5714 - 23/37839

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

Dato:
15.05.2023

Rammeløyve til riving av hytte og oppføring av bustad med utleigedel - gbnr 318/72 Sagstad øvre

Administrativt vedtak: Saknr: 503/23
Tiltakshavar: Per Leonhard Søfteland
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av hytte og etablering av bustad med utleigedel på eigedom gbnr 318/72. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 21.11.22 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det skal søkjast om løyve til påkopling til kommunalt VA-anlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i sak 21/9302, datert 07.12.22.

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

1. Det skal søkjast om løyve til påkopling til kommunalt VA-anlegg.
2. Det skal liggje løyve til dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg.

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

1. SOSI-koordinater for kontroll av plassering av bygg og leidningar.
2. Det skal dokumenterast at eksisterande avkjørsel frå kommunal veg er stengt og erstatta med ny.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av hytte med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 50 m² og oppføring av bustad med utleigedel med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 157,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 137 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 15,54 % BYA og 21,91 % BRA.

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 pbl § 11-6 første ledd, jf. plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland. Dispensasjon er gjeve i APM møte den 15.03.23.

Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg den 21.11.22. Søknaden er ikkje handsama av samferdsel avd. og skal handsamast før løyve til igangsetting er gjeve.

Det vert elles vist til søknad mottoken 19.07.22 og supplert 21.11.22.

Sakshandsamingsfrist

Det vert elles vist til søknad mottoken 19.07.22. Søknaden var ikkje komplett og ved klage på avslag har søkjar lagt ved følgjande opplysningar:

1. Dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg for nærare plassering enn 15 meter.
2. Samtykkje frå eigare av gbnr 318/73, 18, og 74 for plassering av veg, skjeringar, evt. murar nærare enn 4 meter frå nabogrensa.
3. Samtykkje frå eigar av gbnr 318/73 for tilkopling til kommunalt VA-system via private leidningar på denne eigedommen.
4. Nytt situasjonskart som visar 4 parkeringsplassar for 2 bueiningar med ny utrekninga av tomteutnytting.

Det skal liggje føre følgjande før igangsettingsøknad kunne sendast inn:

1. Løyve til dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg.

2. Det skal søkjast om løyve til påkopling til kommunalt VA-anlegg.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som B_9 framtidig bustadføremål, men eigedomen gbnr 318/72 er registrert i matrikkelen som fritidseigedom med areal på ca. 881,4 m².

Det er gjeve dispensasjon frå plankravet i APM møte den 15.03.23.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Samferdsel-, veg vatn og avløpsavdelinga her, som uttalde seg slik til saka den 27.09.22:

UTTALE:

Alver kommune ved Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale vedkomande søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har vurdert dokumentasjon vedlagt uttale, samt dokumentasjon som er sendt inn i byggesaka.

Vi har ingen merknader til at det vert dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har følgjande merknader til sjølve tiltaket:

Parkeringsareal

Ut i frå innsendte planteikningar kan det sjå ut som at nybygg skal ha to bueningar.

Etter det vi kan sjå av innsendt situasjonsplan, er det berre lagt opp til 2 parkeringsplasser på tomta.

I reguleringsføresegn til KDP Meland, er det sett krav om 2 parkeringsplasser per buening i bustader som har ≤ 4 bueningar. Parkeringsareal bør utvidast til 4 parkeringsplasser, samt snuareal.

Snuareal er ikkje vist på innsendt situasjonsplan.



Avkøyrsløse

Ved bruksendring frå fritidsbustad til bustad, skal det søkast om endra bruk av eksisterande avkøyrsløse. Da bustad skal ha to bueningar må ein søkje om utvida bruk for to einingar.

Frå privat felles veg skal det etablerast ei avkøyrsløse til ny bustad. Avkøyrsløse frå private veger har same krav til teknisk utforming og sikt som avkøyrsløse frå offentlege veger (KDP Meland føresegn 1.6.11). Ut i frå situasjonsplanen som er vedlagt søknad, kan det sjå ut som at parkeringsareal er tenkt etablert i siktsone til denne avkøyrsløsa.

Vatn og avløp

I søknad er det opplyst om at eigedom har kommunalt vatn og avløp.

Vi gjer merksam på at eigedom ikkje er knytt på kommunalt vatn og avløp i dag.

Før ein kan knytte eigedom på kommunalt vatn og avløp skal røyrleggjar sende inn søknad om tilknytning til kommunen.

Dersom eigedom skal knytte seg på kommunalt leidningsnett via private leidningar som går til gbnr 318/73, skal det ligge føre tinglyst avtale om felles solidarisk ansvar for leidningsnett som er felles for eigedomane. Tinglyst avtale skal leggast ved søknad om tilknytning.

Vi gjer merksam på at sjølv om begge tomtane har same eigar, skal tinglyst avtale mellom eigadomane ligge føre, før kommunen kan handsame søknad om tilknytning.

Det er henta inn slik uttale frå Plan og analyse her den 27.09.22:

Viser til søknad om riving av bygg, bruksendring og nytt bygg. Eigendomen 318/72 ligg i eit område som er under planlegging i områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø, plan id 125620170002. Eigendomen grensar i vest til Dalstøvegen, og det er fleire tilgrensande bebygde eigendomar i nord og aust.

Arbeidet med områdeplanen har av ulike grunnar trekt ut i tid. Truleg vil eigendomen 318/72 bli avsett til bustadområde med krav om detaljregulering (med ein tidshorisont for realisering på 20-30 år). Tilkomst- og anleggsveg til planområdet Dalstø-Mjåtveitstø kan bli plassert frå Dalstøvegen, enten som oppgradering og forlenging av eksisterande veg og avkøyrsløse sør for eigendomen 318/72, eller som ny veglinje langs sørsida av Mjåtveit industriområde (lenger nord for eigendomen 318/72).

Ein legg opp til 1. gongs sakshandsaming av områdeplanen vinteren 2022/23. Etter intern vurdering hjå tenesteområde Plan og analyse ser me ikkje grunnlag for avvisje søknad om dispensasjon om plankrav for denne eigendomen. Riving, bruksendring og bygging av nytt bygg før vedtak av områdeplanen vil såleis vera på tiltakshavar sin eigen risiko. Alternativet er å vente med søknad og tiltak til det ligg føre ein godkjent områdeplan.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr 318/74 ved brev av 05.07.22.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 16.07.22. Ansvarleg sækjar opplyser at:

Det er kommet inn 1 nabomerknad i forbindelse med varsel

Nabomerknad fra g/bnr 318/74

«5/7-22

I forbindelse med Per Søftelands byggeplan av enebolig på Dalstøvegen 52, 5918 Frekhaug, så er det greit så lenge boligen kommer så lavt i terrenget som det ser ut som på tegningene. Og at vi får beholde den utsikten vi har i dag.»

Tilsvar til nabomerknad g/bnr 318/74

Planlagt bolig er plassert noe lavere i terrenget i forhold til eksisterende bygning Dette er gjort med tanke på tilkomst og at ny bygningsmasse/høyder bygger noe mere en eksisterende bygning. Det er også tatt høyde for utsikt fra boliger på 318/74 samt 318/73.

Planlagt bolig er inntegnet med mønehøyde 45,8 m.o.h
Terreng høyde ved bolig på 318/74 er målt via kartdata til 47,8 m.o.h
Det vil si at planlagt tiltak ikke vil sjenere eksisterende utsikt

Vi bekrefter med dette at varslet og omsøkt høyde på ny bygning vil etableres på oppgitt høyde i situasjonsplan og snitt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan av den 21.11.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca. 1 meter frå veg. Eigar av gbnr 318/73, 318/18 har samtykket for tiltak som ligg nærare enn 4 meter – 1 meter frå grense inklusiv veg, grøft, murar, fyllingar eller skjeringar den 14.11.22. Eigar av gbnr 318/74 har samtykket for tiltak som ligg nærare enn 4 meter frå grense -1 meter - inklusiv veg, grøft, murar, fyllingar eller skjeringar den 16.11.22.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan når det gjeld kommunal veg.

Avstand til midten av offentleg kommunal veg er opplyst å vere 12,86 meter. Vegstyresmakta har ikkje gjeve dispensasjon til plassering 12,86 frå kommunal veg. Søknaden er mottatt 21.11.22 og skal godkjennast før igangsetjingsløyve kan gjevast.

Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 45,8 moh. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 38,5 moh. Og kote ferdig golv på ca.+38,9 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i privat avtale.

Det er opplyst at tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup via private leidningar. Signert privat avtale er signert 13.11.22.

Det er ikkje søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup foreløpig. Det skal krevjast før evt. løyve til igangsetjing kan utstedast.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er søkt og gitt løyve frå Samferdsel-, veg, vatn og avløp avd. om utvida avkøyrsløp for to bueiningar frå kommunal veg 2112 i sak 21/9302 den 07.12.22.

Det ligg føre samtykkje for plassering av vegtrase som omsøkt nærare nabogrenser enn 4 meter, jf. PBL §29-4.

Det er vist 4 parkeringsplassar på revidert situasjonskart datert 21.11.22.

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 søker opplyst at:

Arkitektur

Planlagt bygning framstår som moderne. Boligen etableres med stående tre kledning sammen med fasadeplater.

Boligen etableres med under etasje pga. terreng tilpasning, hoved etasje samt pulttak.

Takform er valgt for hensyn til omkringliggende naboers utsikt samt at bygget skal framstå så dempet som mulig i terrenget.

Vi mener at en moderne bygningskropp vil passe bra inn i omgivelsene og gi område et positivt løft

Plassering i terreng

Terrenget omkring eksisterende bygning er skrående fra sør mot nord samt fra vest mot øst.

Dette gjør at det tvinges fram nødvendighet med kjeller for inntil fylling for og dempe høyde forskjeller noe

Planlagt bolig er plassert noe lavere i terrenget i forhold til eksisterende bygning Dette er gjort med tanke på tilkomst og at ny bygningsmasse/høyder bygger noe mere en eksisterende bygning. Det er også tatt høyde for utsikt fra boliger på 318/74 samt 318/73.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, gangtilkomst, parkering for 4 bilar og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser eksisterende og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Plassering av tiltaket

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.

Privatrettslege tilhøve

Privatrettslege tilhøve etter pbl. § 21-6 er ivareteke i form av private avtaler.

Nabomerknad

Kommune vurderer at naboar sine interessa er ikkje råka då planlagt bygg har mønehøgda på 2 meter lågare enn nabohus på gbnr 318/74.

Gebyr

Det ble motteke klage på gebyr den 10.11.22.

Det er vanlig praksis å behandle både dispensasjons sak og byggesak med rammesøknad når de ble sendt samlet, uansett om svaret er positivt eller negativt. Saken ble avslått 1.11.22, men dispensasjon ble gjeve politisk i APM den 15.03.23. Det ble kravd gebyr ved avslaget datert 01.11.22 for oppføring av 1 bueining – gebyrregulativet 2022 pkt. 2.1.2, riving av hytte pkt. 2.1.1 og dispensasjon pkt. 2.15.2, gebyr for utleigedel – leilighet pkt. 2.1.3 ble uteglemt. Difor kjem gebyr for etablering av utleigedel ved utsending av dette vedtaket.

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.

GENERELL INFORMASJON

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.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak 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 ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- 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.
- 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.

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 byggarbeidet 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.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan 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 saknr.: 22/5714

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

001_A3 Situasjonsplan ny bustad Gnr 318/72, Dalstøvegen 52 (rev A)
Gjennomføringsplan
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade
Tegning Ny Fasade perspektiv
Ny snittegning

Kopi til:

Elin Sofie Hidle	Tertnesflaten 47	5114	Tertnes
Per Leonhard Søfteland	Dalstøvegen 54	5918	FREKHAUG
Tina Margrethe Thorsen	Flatevad 16	5118	ULSET

Mottakarar:

Villanger & Sønner As	KNARVIK	5914	ISDALSTØ
-----------------------	---------	------	----------