



Hammar-Kameratane As
Hella 60
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4965 - 23/56941

Saksbehandlar:
Lars Ottar Sagstad
lars.ottar.sagstad@alver.kommune.no

Dato:
07.07.2023

Løyve til oppføring av Einebustad - gbnr 444/74 Mangersneset

Administrativt vedtak: Saknr: 726/23
Tiltakshavar: Venke Askeland Gundersen
Ansvarleg søkjar: Hammar-Kameratane 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 løyve i eit trinn for oppføring av einebustad på eigedom gbnr 444/74. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.08.2022 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. 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 i samsvar med løyve til påkopling datert sak 23/3950 datert 15.06.2023.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i saknr 23/3945 datert 05.06.2023 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 07.12.2022.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.

2. Godkjent ferdigmelding på tilkøpling til offentlig vassverk.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avlaupsanlegg.
4. 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.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 130m² og bygd areal (BYA) ca. 158m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,52 % 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 20.06.2023

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.06.2023 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket er tidlegare behandla og dispensasjon er gitt i saknr. 22/7655, datert 30.01.2023.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak i sak 03/900 datert 25.10.05.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 444/74 ved brev av 04.06.2023:

Merknad til nabovarsel.

Fint at kloakken er løst slik at den ikke kommer i konflikt med brønnen på min tomt.

Pass på at myren ikke dreneres. Jeg bruker dette området for tilsig til min brønn.

Merknad slutt.

Da benytter jeg samtidig anledningen til å sende innholdet av en muntlig avtale mellom meg og min tante og onkel som ble inngått sommeren 2022. Slik har jeg oppfattet avtalen:

1. Tinglysning av parkeringsplass på tomten. Parkeringsplassen har vært i bruk siden veien ble bygget.

Det tinglyses en rett for parkeringsplass på tomten med følgende tekst:

«På enden av sin vei har eier av 444/28 en parkeringsplass på tomten (444/74). Denne plassen skal kun brukes av eier av 444/28. Den skal ikke brukes av andre, heller ikke av eier av 444/74.»

2. Tilkoblingspunkt for vann. Det lages et tilkoblingspunkt for vann slik at jeg har muligheter for å koble meg på kommunalt vann en gang i fremtiden. Det er avtalt at dette punktet settes på venstre side av min vei på slutten av den delen av veien de skal benytte til sin eiendom. Vannledningene med tilkoblingspunkt må da legges litt lenger frem enn det tegningene viser i dag. Dette tror jeg er greit å gjennomføre i forhold til eksisterende planer.



3. Det kan benyttes anleggsmaskiner på min veg i byggeperioden. Men de skal i så fall gruslegge veien etter endt prosjekt. Eventuelt reparere skader.

Anleggsmaskiner, verktøy eller byggematerialer skal ikke skape hinder for bruk av hytten i byggeperioden. Jeg må kunne komme der og parkere uten hinder. Det må derfor ikke parkeres maskiner eller utstyr som forhindre meg i å bruke hytten i byggeperioden.

Skulle det dukke opp spesielle behov om bruk av veien i byggeperioden, må det i så fall avtales.

Punkt 3 er lett gjennomførbart med god kommunikasjon.

Hvis alle disse tre punktene gjennomføres, trenger de ikke å kjøpe seg inn i den delen av veien de benytter til sin eiendom. Jeg håper vi kan holde oss til avtalen.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 20.06.2023
Ansvarleg søkjar opplyser at:

Ein imøtekjem merknadar:

1. Parkeringsplass blir tinglyst som avtalt; med teksten som framgår av merknadsbrev.
2. Tilkoplingspunkt for off. vatn; blir som avtalt.
Det vert laga til eit tilkoplingspunkt ved ny avkjørsle til 444/74, om lag 10 frå kommunevegen.
Du vil då kunne kople deg på offentleg vatn når du måtte ynskje.
Ein presiserer at 444/74 dekker kostnader for gravearbeid, leidning og tildekking av denne.
3. Dette punktet er gjort reie for til entreprenør, og vert såleis ivareteke.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.08.2023.

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

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 15 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 10 og mønehøgde på kote ca. +15. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 9,70.

Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling i sak 23/3950 datert 15.06.2023.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 23/3945 datert 0.06.2023.

Utsleppsløyve gjeld for ein bustad og det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent

minirensanlegg i reinseklasse A.

Restutsleppet frå minirensanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak/vedtak datert [dato].

Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr. 444/16 av 12.07.2006.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasje plassering for 2 bil. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasje plassering og 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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

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

VURDERING

Tiltaket er ved sin utforming og plassering i terrenget vurdert til å være tilpassa omgjevnaden på ein god måte.

Tekniske krav til byggverk

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Ingen

Nabomerknad

Tiltakshavar har imøtekome merknad og vurderast til å være løyst.

Tiltaksklasse

Kommunen legg sækjar 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 av søknad etter pbl følgjer av pbl § 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 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 byggteknisk 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 miljøsnering 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 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 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.: 23/4965

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lars Ottar Sagstad
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Hammar-Kameratane As	Hella 60	5936	MANGER
Ove Gundersen	Austesundvege n 18a	5938	SÆBØVÅGEN
Venke Askeland Gundersen	Austesundvege n 18a	5938	SÆBØVÅGEN