



Majo Eigedom As
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/7141 - 23/75023

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:
27.09.2023

Vi treng fleire opplysningar før vi kan handsame søknaden - gbnr 185/88 Isdal

Tiltak: tomannsbolig
Byggjestad: Gbnr: 185/88
Tiltakshavar: Majo Eigedom As
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom As

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad 19.09.2023.

Vi trenger meir dokumentasjon i saka

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Det følger av føresegn 2.2 i KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen eit generelt reguleringsplankrav for areal sett av til bl.a. bygg og anlegg. Det må søkjast dispensasjon som må grunngjevast og nabovarslast.
Dersom dykk meiner at alle vilkåra om unntak frå krav om reguleringsplan som følg av føresegn 2.2.1 er oppfylt må dette gå klårt fram (punkt for punkt).

Hei, dette var avklart i forkant av gjeldende rammeløyve. Vi søkte kommunen om dispensasjon frå krav om regulering, og fikk svar frå kommunen at det ikkje var nødvendig å søke, da de vurderte det slik at vilkårene i KDP var oppfylt. Svar frå kommunen vedlagt .

2. Innsendt situasjonskart er ikkje tilfredsstillande då det ikkje er teke med nytt oppmålt areal, gards-og bruksnummer er ikkje påført eigedomene. Det må påførast avstand til nærmaste bygning, minner om at det må gjerast tiltak mot brannspredning mellom byggverk dersom det er mindre enn 8 m mellom byggene (Tek17 § 11-6).

Oppmålt tilleggsareal er nå lagt inn på kartet, og nøyaktig areal er lagt inn i beregning. GBNR er påfør naboeiendommer. Vi er klar over krav til brannsikkerhet, og dette kommer i forbindelse med arbeidstegninger etter godkjenning.

3. Det er krysset av for at det skal både vere offentleg og privat avløp. Dette må avklarast. Det må og liggje føre løyve til tilkopling VA før kommunen kan gi løyve i eitt trinn som omsøkt.

Det er sendt inn rørleggermelding, og det er kommunalt vann og avløp, men vi pleier kryssa det slik nåt det blir lagt private ledninger frem til tilkoblingspunkt kommunalt anlegg. Beklager viss dette er feil, men har ikkje fått tilbakemelding på det før.

4. Heile eigedomen ligg innanfor ras-og skredfare sone H310. Det følg av føresegn 4.1.2 følgjande:

Se vedlagte rapport fra geolog.

4.1.2. FARESONE (H300)

Ras-og skredfare (H310)

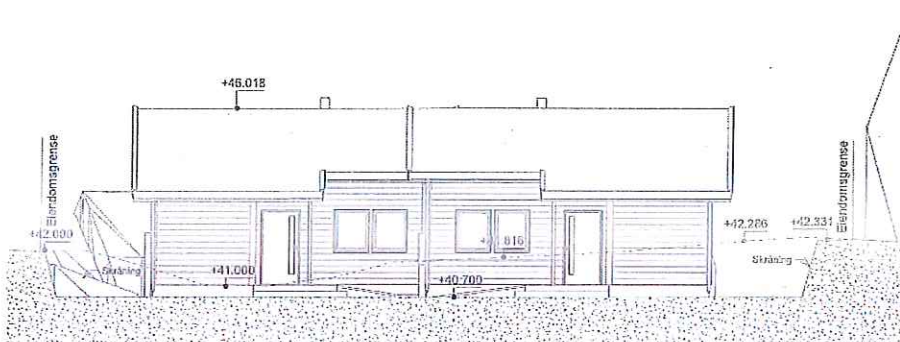
Denne markerer faresona både for potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-4 bokstav b og c, skal det gjerast ei geologisk vurdering av risiko for ras forutløysingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekket risiko/fare, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det kan gjevast løyve til tiltak.

Sona dekkjer ikkje alle områda som kan vere utsatt for ras- og skredfare. NVE si retningslinje nr 2-2011: Flaum og skredfare i arealplanar, eller etterfølgjande revisjonar, skal leggast til grunn for dokumentasjon av sikkerheit for ras/skred.

5. Kommunen legg til grunn at tilkomstveg er ein del av søknaden. Det må sendast inn snitt- og terrengprofilar av veg.

Tilkomstveg er en del av søknad, og det ligg tilnermet i eksisterende terreng med fall 1:8. terrengprofil på vedlegg D-4 viser allereie en tverrprofil, men vi viser vei på terrengprofiler med tekst.

6. Terrengprofil øst viser at det skal etablerast skråning i nabogrensen. Dette krever samtykke frå nabo. Det samme gjeld grense mot nabo på andre siden, dersom fyllingsfoten er høyere enn 1,5 m må den plasseres 4 meter fra nabo.



Terrengprofil øst viser skråning 20cm frå nabogrensen, og naboerklæring Q-4 frå gjeldende nabo var vedlagt i søknad. Terrengprofiler og situasjonskart var produsert etter digitalt kart. Vi har nå hatt landmåler på plass, og endret terreng slik det faktisk er. Vi er da innenfor krav til høyde på skråning 1 meter frå nabogrense. Vi ser dessverre ofte at digitale kart ikkje er helt nøyaktige når det er vegetasjon på tomtene, så konklusjonen er at det ofte er lurt å bruke faktisk innmålte høyder i terreng.

7. Beskrivelse av ansvarsområdet «kontroll» manglar i gjennomføringsplanen.
Beklager det, er nå rettet opp, og ny gjennomføringsplan er vedlagt.
8. Ved utrekning av BRA skal ikkje parkeringsareal være med. Ber om at det blir sendt inn korrekte opplysningar om BRA.
Her mener vi at det er gjort riktig. I KDP 2.6.5 står det at parkeringsareal skal reknast med i BRA og BYA med 18m² pr plass. Det er jo riktig nok BYA som gjelder i planen, så er usikker på hva du mener ? I A-1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer bruker vi bare BYA.
9. Skal parkeringsplassar etablerast i skråning? Ber om at det opplysast om avstand til nabogrense frå parkeringsplass.

Parkeringsplass viser tydelig på situasjonsplan, og den ligger ikkje i skråning, men mellom bolig og skråning. Det er skråninger som her utgjør tiltaket. Parkering og

garasje på egen tomt kan bygges 1 meter frå nabogrense. Dette er lang praksis på i kommunene som nå utgjør alver.

2.7 Forholdet til plan- og bygningsloven § 30-4 om andre varige konstruksjoner eller anlegg. Vesentlige terrenginngrep mv

Plan- og bygningsloven § 29-4 retter seg mot byggverk. Begrepet byggverk er en samlebetegnelse, og dekker alle former for tiltak som omfattes av loven⁶, ikke bare bygninger. For varige konstruksjoner og anlegg etter plan- og bygningsloven § 30-4 gjelder plan- og bygningsloven § 29-4 så langt den passer. Departementet har i flere uttalelser lagt til grunn at plan- og bygningsloven § 29-4 kan passe for tiltak etter plan- og bygningsloven § 30-4, som for eksempel oppføring av mindre forstøtningsmurer og de fleste typer/størrelser av (frittstående) parabolantennar, plassering av septiktank⁷, intern veg⁸ og vesentlig terrenginngrep⁹. Samtidig er det også klart at noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. Kommunen kan i slike tilfeller godkjenne tiltaket plassert nærmere enn 4 meter fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for disse typene av tiltak, deriblant hensynet til brannsikkerhet, lys, luft osv. Det vil i utgangspunktet være opp til kommunens skjønn å avgjøre hvilke tiltak etter plan- og bygningsloven § 30-4 som passer inn under plan- og bygningsloven § 29-4.

Kommunen ber om at tilleggsinformasjon vert sendt inn samla innan 01.11.2023. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka tatt til handsaming ut frå dei opplysningane som ligg i søknaden.

GENERELL INFORMASJON

Det er ditt ansvar å levere en komplett søknad

Det vert gjort merksam på at dette ikkje er ein fullstendig gjennomgang av søknaden. Denne tilbakemeldinga er gjort på bakgrunn av dei forholda som er kontrollert ved kommunen sin mottakskontroll. Vi oppmodar søkjar om å ta ein ny gjennomgang av søknaden før innsending av etterspurd dokumentasjon slik at ein unngår ytterlegare forseinkingar i saksgangen.

Sakshandsamingsfrist

Tidsfristar for sakshandsaming går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1.