



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18040 - 21/4842

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.no

Dato:
21.01.2021

Løyve til oppføring av Oppføring av bustad - gbnr 172/203
Hopland

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 107/21

Tiltakshavar:

Roald Hope Valle

Ansvarleg søkjar:

Seim Bygg 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 eit-trinnsloyve for oppføring av ein bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.10.2020 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. Det må søkjast om løyve til tilkopling til kommunalt vassverk/kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og godkjent situasjonsplan datert 13.10.2020, og etter Statens vegvesen sin vegnormal 100.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

- 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. [ved mindre tiltak (tilbygg og påbygg), garasje mv kan dette punktet vurderast fjerna]**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 195,1 m² og bygd areal (BYA) ca. 125 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 21.99 % BYA.

Søknaden omfattar oppføring av einebustad, terasse, grunn- og terrengarbeid, opparbeiding av avkøyrsløp, 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 06.11.2020 og supplert 01.12.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 30.11.2020:

1. Dispensasjon frå byggegrense mot fylkeskommunal veg. Søknaden om dispensasjon skal sendast kommunen som sender den på høyring til Vestland Fylkeskommune.
2. Vi ber om at dykk kontrollerer innsendt søknad for å sjå om andre planlagde tiltak kjem i konflikt med avstandskrava i plan- og bygningsloven § 29-4.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 1.12.2020.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 22.12.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Sjøvold gnr 172 bnr 6 m.fl. er definert som bustadbebyggelse.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.10.2020. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Det er ikkje byggjegrænse mot fylkesveg i sør, men i uttale frå Statens Vegvesen i brev av 14.12.2015 påpeiker dei at det må planlegges ei byggjegrænse på minimum 15 meter til senterlinja. Ved endring av gjeldande plan i 2019, vart dette ikkje oppdaga, men kommunen vurderer dette som ein inkurie og at tiltaket er i tråd med kravet framsatt i 2015. Vedtaket vert sendt til Vestland Fylkeskommune for klagevurdering.

Elles er tiltaket plassert innanfor byggjegrænse i plan.

Det er ikkje oppgitt topp golv, men i søknaden er det opplyst at nytt terreng blir planert på 29,5 moh og 30,0 moh. Mønehøgde er oppgitt til 8,98 m og gesimshøgde på 8,66.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser framtidig garasjeplassering. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

ESTETIKK: Tiltaket er prosjektert med en Moderne uttrykksform som er tilpasset omkringliggende bygninger, noe som er med på å gi budskap om bygningens innhold, samt gir uttrykk for dens egenart. Takformen er flatt med 1,4graders takvinkel. Flate tak er tak med mindre en 6 grader helling. Dette er med på å dempe inntrykket av boligen og ikke påvirke fjern virkningen / synlighet utover omkringliggende boliger og bygninger. Fargevalget er uavklart.

Den omkringliggende bebyggelsen er ikke ensartet. Elementer fra dette tiltaket finnes i en omkringliggende bebyggelsen og tiltaket vil således passe godt inn på stedet det skal bygges.

Utomhus området er tilpasset tomten best mulig og i henhold til Reguleringsplan.

Tiltaket vil få en tiltalende form og er etter vårt syn i tråd med bestemmelser i PBL § 29-2.

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).

VURDERING:

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Det er ikkje byggjegrense mot fylkesveg i sør, men i uttale frå Statens Vegvesen i brev av 14.12.2015 påpeiker dei at det må planlegges ei byggjegrense på minimum 15 meter til senterlinja. Ved endring av gjeldande plan i 2019, vart dette ikkje oppdaga, men kommunen vurderer dette som ein inkurie og at tiltaket er i tråd med kravet framsatt i 2015. Vedtaket er sendt til Vestland Fylkeskommune for klagevurdering.

Elles er tiltaket plassert innanfor byggjegrense i plan.

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.

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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg sækjar, 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 byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/18040

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.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Are Frøysland Grande
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

1152-20 Situasjonsplan - 21.10.20

6_TEGN_TegningNyFasade_Fasade vest.png

7_TEGN_TegningNyFasade_Fasade øst.png

8_TEGN_TegningNyPlan_1152-20 Byggesøknadstegninger - 21.10.20-kopi.pdf

9_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt.png

5_KART_Situasjonsplan_1152-20 Situasjonsplan - 21.10.20-kopi.pdf

Mottakrar:

Roald Hope Valle
Seim Bygg AS

Skagevegen 29 5258
Nesbrekka 28 5912

BLOMSTERDALEN
SEIM