



Nhb Vest As
Lasse Wicklund Kristiansen
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/7137 - 23/78359

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

Dato:
10.10.2023

Unntak frå plankrav og rammeløyve til oppføring av einebustad med dobbelgarasje og tilkomstveg - gbnr 196/91 Midtgård

Administrativt vedtak:	Saknr: 1055/23
Tiltakshavar:	Svein Fossum Nytun
Ansvarleg søkjar:	Nhb Vest As
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve unntak frå krav om reguleringsplan for oppføring av einebustad med dobbelgarasje og tilkomstveg, jf. KDP føresegn 2.2.1.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til oppføring av einebustad med dobbelgarasje og tilkomstveg på eigedom gbnr. 196/91. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.08.2023 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 framtidig løyve til påkopling i sak 23/7184.
4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkøyrsløp skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 19.09.2023.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggje føre:

- 1. Løyve til tilkopling til offentleg vatn og avlaup.**
- 2. Oppmålingsforretning skal vere gjennomført.**

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

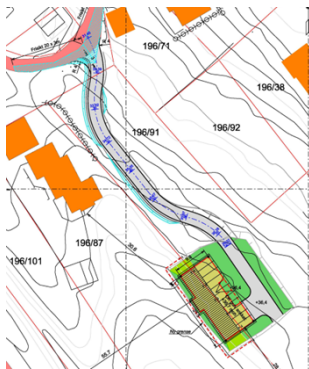
- 1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avkøyrsløse.**

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med innlemma dobbelgarasje og tilkomstveg. Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 296,1 m² og bygd areal (BYA) ca. 215,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 9,78 % BYA.



Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrsløse, intern tilkomstveg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om unntak frå krav om reguleringsplan, jf. KDP føresegn 2.2.1.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.09.2023 og supplert 04.10.2023 og 06.10.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 03.10.2023:

1. Egedomen ligg i kommunedelplan for Lindås 2019-2031, der føresegn 2.2 krever at areal sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate.
Det må søkjast om dispensasjon, evt. må det vurderast punkt for punkt om tiltaket kan unntas får krav om reguleringsplan, jf. føresegn 2.2.1.
Minner om at dispensasjon må grunngjevast og nabovarslast.
2. Det må gjennomførast oppmåling av egedomen etter arealoverføring før vi kan gje løyve i eitt trinn, jf. pbl § 21-4 femte ledd. Evt. må søknaden handsamast som rammeløyve.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 04.10.2023 og 06.10.2023. Ansvarleg søkjar ynskte å endre søknad frå eitt trinn til rammeløyve, slik at saka kan handsamast før oppmålingsforretning er gjennomført.

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

Planstatus

Egedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindås 2019-2031 sin arealdel er definert som bustad.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Unntak frå krav om reguleringsplan

Det følgjer av føresegn 2.2.1 til KDP Lindås 2019-2031 at det ved fortetting av område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når følgjande vilkår er oppfylt:

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.
2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm..) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.
3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkøyrsløp og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.

Det er søkt om unntak frå krav om reguleringsplan med slik grunngjeving:

Ved fortetning i område for bygg og anlegg som i vesentlig grad er utbygd uten reguleringsplan, kan det gis unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl. § 20-1 når vilkårene under er oppfylt. Unntak for krav om reguleringsplan gjelder for inntil 2 næst, 2 boenheter og 2 fritidsboliger for hvert område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.

Det er innhentet informasjon fra Alver kommune ved Tommy Veland der han bekrefter at det ikke er oppført noe annet i perioden hittil enn et tilbygg til bilverkstedet, Eknes Karosseri.

Eiendommen ligger i et område som er utbygd. Det finnes kun to tomter i området som ikke er bebygd, og dette er en av disse to. Det vil påføre eiere av disse tomtene betydelige kostnader om det kommer et krav om regulering av disse to resttomtene. Det kan også nevnes at disse to tomtene ble fradelt i 1966 til boligformål. Området sør for tomten er regulert, områdene øst og nord for tomten er utbygd, og der er det KPA som gjelder. Området vest for tomten er bebygd med et hus før en kommer inn i gul støysone fra E39, Osterfjordvegen.

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens føresegner og retningslinjer.

Tomten det søkes om tiltak på er på 3229 m² (etter arealoverføring). En stor del av tomten ligger i et bratt terreng, noe som gjør utbygging vanskelig. Tiltakshaver ønsker å plassere tiltaket lengst mot sørvest da dette området er mindre bratt, og det vil muliggjøre et godt uteoppholdsareal, samt å kunne etablere tilkomstvei uten for mye stigning og terrenginngrep. Tiltaket vil tilfredsstille krav om parkering, utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal. Dette er opplysninger som viser på sit.plan som ble sendt inn til kommunen ifbm. søknad om tiltak. Det foreligger samtykke erklæring om plassering av bolig nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrænse til gnr. 196 bnr. 87.

2. Tiltaket fører ikke til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminner både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm.) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale interesser.

Tiltaket vil ikke gi en vesentlig økning i form av støy, trafikk og forurensning da det kun er en boenhet som det er søkt tillatelse om. (Det er per. dags dato 5 boenheter som er tilknyttet den private veien som tiltakshaver har veirett til). Tiltaket vil ikke påvirke nærmiljøet negativt da området allerede er utbygd med boliger med tilhørende garasjer, murer og annet anlegg.

3. Nye tiltak skal ha løvsina for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.

Tiltaket har tinglyst rett til å koble seg på private vann- og avløpsledninger som fører videre til offentlig vann- og avløpsløsning. Rørlegger har sendt inn rørlegger melding til Alver kommune. Kvittering for dette ligger vedlagt i dokumentene i byggesaken. Det samme gjør de tinglyste rettighetene.

4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkjørsle og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/ aktuell vegmynde jf. pbl. §11-10, nr. 1.

Tiltaket har tinglyst veirett til privatvei som fører frem til offentlig vei. Det er også gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til offentlig vei. Minste avstand til E 39 er 55,7 meter, og til Fv. 391 er det over 90 meter. Både tinglyst veirett og tillatelse til bruk av offentlig vei ligger vedlagt byggesaken.

5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting jf. pbl. §11-10, nr. 2.

Det omsøkte tiltaket er en bolig på to etasjer med en mønehøyde på 7,9 meter, og har en BRA på 296,2 m² inkl. en integrert, dobbel garasje og overbygd areal. Boligen har saltak med en tverrfly. Kjelleretasje skal inntilfylles mot vest. I området ligger det både nye og eldre boliger. De fleste boligene er boliger med med saltak, der mesteparten av boligene har 1½, 2 og 2½ etasjer, samt enkle eller doble garasjer. De bebygde tomtene i det uregulerte boligområdet er store boligtomter der de fleste ble bebygd på 40/50/60-tallet. Det omsøkte tiltaket vil ha tilsvarende grad av utnyttelse av tomten som de omkringliggende tomtene i det uregulerte boligområdet. Sammenlignet med tomtene som ligger i regulert område, og som grenser til omsøkte tomt, vil nok grad av utnyttelse være lav for det omsøkte tiltaket. Men det er feil å sammenligne grad av utnyttelse med disse tomtene da de ligger i regulert område. Det omsøkte tiltaket vil således ikke skille seg ut i det eksisterende boligområdet.

6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

Det er ikke planlagt flere boliger på eiendommen. Tiltakshaver ønsker å bygge en enebolig til seg og sin familie. Tomten er som beskrevet tidligere forholdsvis svært bratt, og det vil vanskeliggjøre en videre utbygging.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

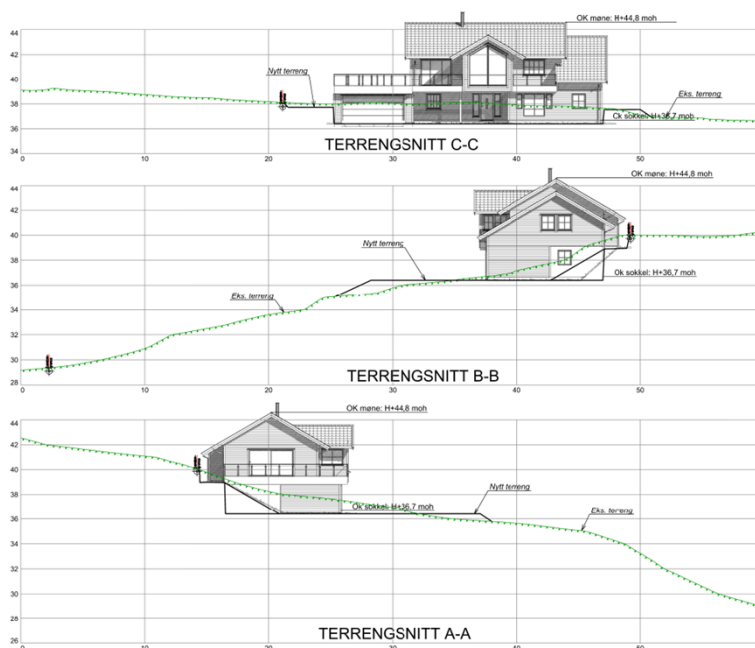
Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.08.2023. Situasjonskartet viser eksisterande grenser. Det er søkt om og gitt løyve til arealoverføring i sak 23/6241.

Det er opplyst at minste avstand til nabogrense etter arealoverføring og oppmålingsforretning er 1,0 meter. Eigar av gbnr. 196/86 har i dokument datert 21.08.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,0 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere ca. 90 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 36,7 og mønehøgde på kote ca. + 44,8.



Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal knytast til offentlig vassverk og avlaup.

Rørleggjarmelding er sendt kommunen den 19.09.2023, sak 23/7184.

Før igangsetjingsløyve vert gitt skal det liggje føre løyve til tilkopling til offentlig vatn og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av byggesak i Alver kommune i sak 23/6045, vedtak datert 19.09.2023.

Berit Eskeland v/Alver kommune, Utbygging og avtalar, har i brev datert 15.09.2023 bekrefta at Alver kommune vil gi vegrett over gbnr. 196/101.

Situasjonsplanen viser framtidig garasjeplassering for 2 bilar i dobbelgarasje innlema i bustad.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, tilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløse. 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:

Tiltakshaver ønsker å oppføre en to etasjes enebolig med dobbelgarasje, samt tilkomstvei fra eiendomsgrense frem til boligen. For at ikke boligen skal bli ruvende i terrenget ønsker tiltakshaver å trekke boligen mot sør vest for å kunne inntilfylle kjellerfasade mot sørvest. Denne løsningen krever at eier av gnr. 196 bnr. 87 avgir noe areal til gnr. 196 bnr. 91. Løsningen er utelukkende valg for å minimere terrenginngrep, et flatt uteoppfallsareal og for å få tilkomstveien til boligen etablert på et flatt område (noe som også vil gi minimalt med terrenginngrep). Søknad om arealoverføring ble godkjent 12.09.2023, og oppmålingsforretning vil bli holdt innen rimelig tid.

Boligen skal oppføres i tre. Den er en toetasjes bolig med en boenhet og har saltak. Boligområdet den skal plasseres i er stort sett bebygd med boliger som har saltak (noen valmtak, takopplett og arker finnes i området) så boligen vil ikke brvte med strøkskarakteren.

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.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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

VURDERING

Fritak frå krav om reguleringsplan

Omsyna bak plankravet er behovet for å ivareta ein heilskapleg arealbruk og ålmenta si interesser, og i tillegg sikre ei framtidig god utnytting av planområdet. Plankravet skal også ivareta omsyn til infrastruktur og området si karakter. Omsynet bak arealformålet byggjeområde for bustader er å ivareta området som eit bustadområde.

Området er i hovudsak ferdig utbygd, det ligg kun igjen to ubebygde tomter, denne og nabotomta. Området er såleis i vesentleg grad utbygd utan reguleringsplan.

Kommunen er samd med ansvarleg søker si vurdering av vilkåra for unntak frå plankrav. Området er vesentleg utbygd utan reguleringsplan, eigedomen er sett av til bustad og tiltaket er i tråd med føresegna og retningslinjer, samt at det ikkje vil ha negativ verknad for nærmiljøet.

Elles føreligg det løyve til utvida bruk av avkøyrsløp, samt at søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup er motteke kommunen. Det er kun søkt om oppføring av ein bustad og kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område – eller strøksutvikling her.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gi unntak frå krav om reguleringsplan er oppfylt.

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.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker 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 byggt teknisk 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 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 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.

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.: 23/7137

Med vennleg helsing
Alver kommune

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Nhb Vest As
Svein Fossum Nytun

Hagellia 6 5914
Floghaugane 5918
16

ISDALSTØ
FREKHAUG