



Majo Eigedom As
Magnus Helgesen
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/5573 - 23/85279

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
06.11.2023

Løyve til etablering av tomannsbustad - gbnr 137/838 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 1154/23
Tiltakshavar: Endre Valdersnes
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom 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 til etablering av tomannsbustad på eigedom gbnr 137/838. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.01.2021, sist revidert 31.08.2023 (tebningsnr. 07.01) med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 04.07.2023, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast og haldast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 26.04.2023.
4. Alt avfall knytt til sanering i høve Parkslirekne skal leverast til godkjent depoi.

Tiltaket skal avsluttast med søknad om ferdigattest jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

Toleransegrense

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.

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 og for vedtak om dispensasjon.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av tomannsbustad på eigedom gbnr. 137/838. Det er på søknadsteikningar opplyst at kvar bueining har eit samla bruksareal på om lag 129,8 m² BRA, som gjev samla bruksareal på om lag 260 m². Samla bygd areal for tomannsbustaden er i søknad opplyst til om lag 221 m² inkl. parkeringsareal. Utnyttingsgrad er opplyst til 24 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar, parkeringsareal og støyskjerm. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det er i sak 21/7337, i politisk vedtak 110/22 datert 07.09.2022 gjeve dispensasjon frå plankrav og frå krav til gesimshøgde. Sjå vedlagt vedtak.

Det er i sak 23/6986, i administrativt datert 19.10.2023 gjeve dispensasjon frå avstandskrav i veglova § 29 for etablering av støyskjerm 6 meter frå senterline kommunalveg, og frå standard abonnementsvilkår for vatn- og avløp pkt 3.4 for plassering av støyskjerm nærare leidningsnett enn 4 meter, sjå vedlagt vedtak.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.07.2023, endeleg supplert 19.10.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.10.2023 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Knarvik-Alversund med Alverstraumen (KDP) er definert som bustadforemål.

Det ligg føre dispensasjon frå plankrav, avstand til senterline veg og standard abonnementsvilkår for etablering av omsøkt tiltak med tilhøyrande infrastruktur.

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 og terrenghandsaming

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.01.2021, sist revidert 31.08.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter.

Eigar av gbnr. 137/765 har i dokument datert 06.12.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast som synt på situasjonsplan datert 05.12.2022 i høve nabogrensa. Eikar har i erklæring datert 07.06.2023 samtykka til at tiltak kan plasserast 0 meter i frå nabogrense.

Eigar av gbnr. 137/51 har i dokument datert 08.12.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast som synt på situasjonsplan datert 05.12.2022 i høve nabogrensa.

Styreleiar av sameige på gbnr. 137/103 har i dokument datert 02.06.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrense.

Det ligg føre dispensasjon i høve avstandskrav gjeve i veglova § 29. Vegstyresmakta har i gjeve dispensasjon for etablering av støyskjerm 6 meter frå senterline kommunal veg og 11,9 meter for tomannsbustaden planlagt på eigedom gbnr 137/838, sjå vedlegg.

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering, avkøyrsløp, støyskjerm og murar. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 37 og topp parapet/gesims på kote ca. + 45,8. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 36,8 jf. teikningar.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytting til kommunalt vatn og avlaup den 04.07.2023 i sak nr. 23/4879.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan, det er i sak 23/1328, administrativt vedtak saknr. 420/23, vedtak datert 26.04.2023, gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande regulert avkøyrsløp frå kommunal veg for etablering av tomannsbustad på eigedom gbnr. 137/765, no 137/838.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 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 krav til avfallsplan. Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket. 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 skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrettslege tilhøve

Vedtak etter plan- og bygningslova er ikkje avgjerd av privatrettslege tilhøve jf. pbl. § 21-6.

Det er ved søknad lagt ved naboerklæring som gjev rett til plassering av omsøkt tiltak, og tiltak synt på situasjonsplanar, jf dokument i saka. Vi vil oppmode om at slike avtaler vert tinglyst som hefte på rettighetsgivar sin eigedom.

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.

Det er registrert Parkslirekne på eigedomen, alt avfall knytt til denne art skal leverast hjå mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 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 klagt 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.

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.: 23/5573

Med vennleg helsing
Alver kommune

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Løyve til utvida bruk av regulert avkøyrsløp - gbnr 137/765 Alver
Svar på søknad om dispensasjon fra byggegrense mot veg og avstandskrav til kommunal vassleidning - Gbnr 137/838 Alver
Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og kravet til maksimal gesimshøgde i pbl. §29-4 for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/765 Alver
Godkjent rørleggermelding - Gbnr 137/838 Alver
Situasjonsplan.revidert
Profil og illustrasjon. revidert
Terrengprofiler fasade 1 og 2
Terrengprofiler fasade 3 og 4
Prosjekteringsgrunnlag stigning veg
Byggesøknadstegninger

Kopi til:

Endre Valdersnes	Isdalstøbakken 5916	ISDALSTØ
	24	

Mottakarar:

Majo Eigedom As	Lindåsvegen 5916	ISDALSTØ
	154	