



Gusterud Bygg As
Sundgata 3
2080 EIDSVOLL

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	22/5568 - 96	Margareth Ramstad	18.11.2024

Gbnr. 61/14, 49, 55, 54 og 77 - Garmovegen - Tillatelse til endring av tidligere tillatelse - Oppføring av 12 eneboliger m/tilhørende carport, støyskjerm, veger og VA-ledninger

Tiltakshaver:	Eidsvoll Eiendomsutvikling As, Sundgata 3, 2080 EIDSVOLL
Ansvarlig søker:	Gusterud Bygg As, Sundgata 3, 2080 EIDSVOLL
Mottatt søknad:	08.08.2024
Komplett søknad:	18.11.2024
Gjeldende plan:	Gang-/sykkelveg Siggerudtoppen – Hammerstad, formål frittliggende småhusbebyggelse, vedtatt 1.12.1982, sist endret 26.2.1991.

Vedtak

Vi gir tillatelse til endring av tidligere gitt tillatelse til oppføring av 12 eneboliger med tilhørende carporter, støyskjerm, intern veger og VA-ledninger den 24.08.2023 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vilkår:

1. Den private støyskjermen må settes minimum 2 meter fra vegkant til gang/sykkelvegen.
2. Eiendommene må sammenføres før boligene kan tas i bruk.

Forutsetninger:

- Vegrettserklæringer som viser hvor mange boenheter og antall biloppstillingsplasser som skal ha vegrett over gbnr. 59/59 og 59/60 må være tinglyst før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger.
- Støyskjermen må ha en overflate som absorberer trafikkstøyen og ikke reflekterer støyen

mot boligeiendommer på motsatt side av Trondheimsvegen.

Saksopplysninger

Det er søkt om endring av tidligere gitt tillatelse, datert 24.08.2023 –

Oppføring av 12 eneboliger med tilhørende carporter, støyskjerm, intern veger og VA-ledninger.

Vilkår:

1. Den private støyskjermen må settes minimum 2 meter fra vegkant til gang/sykkelvegen.
2. Eiendommene må sammenføres før boligene kan tas i bruk.

Forutsetninger:

- Vegrettserklæringer som viser hvor mange boenheter og antall biloppstillingsplasser som skal ha vegrett over gbnr. 59/59 og 59/60 må være tinglyst før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger.
- Støyskjermen må ha en overflate som absorberer trafikkstøyen og ikke reflekterer støyen mot boligeiendommer på motsatt side av Trondheimsvegen.

Endringen gjelder:

1. Intern veg i nord og flytting av sluse i støyskjermen. Ansvarlig søker viser til internvei i nord flyttes til midten av eiendomsgrensene, slik at de to parallelle veiene langs gbnr. 59/82, 52/20, 59/54 og 59/77 erstattes med en vei.
2. Flytte sluse i støyskjermen, målt til ca. 45 meter lenger mot sydvest på støyskjermen, i forlengelse av felles regulert avkjørsel for gbnr. 59/59, 59/60, ny bolig 9 og 10 og felles parkering, 9 p-plasser.

Det er innsendte tinglyste vegretter adkomst i nord fra eiere av gbnr. 59/20, 59/82, 59/77 og gbnr. 59/54.

Nabovarsel

Naboene er varslet i tråd med plan- og bygningsloven § 21-3.

To naboer har kommet med merknader til tiltaket. Tiltakshaver/ansvarlig søker har kommentert merknadene.

Nabomerknad fra eier av gbnr. 59/60, Aslaug M. Holm

Merknad til flytting av sluse for gangtrafikk i støyskjerm og flytting av gangsti. Endret passering av sluse, vil gangtrafikken bli rettet mot vår eiendom. Dette medfører urimelig ulempe for oss, negative konsekvenser med tanke på innsyn og stor gangtrafikk som kan føre til forsøpling, noe som er uakseptabelt.

Nabomerknad fra eier av gbnr. 59/59 Andrei Parfenau v/ Dæhlin Sand Advokatfirma AS.

Den eksisterende gangvegen er i dag en privat veg som går over hans eiendom. Den endrede plasseringen av slusen i støyskjermen og utbedringen av gangvegen vil føre til en klart større bruk av veien enn det har vært tidligere. Tiltakshaver mangler privatrettslige rettigheter etter plan- og bygningsloven § 21-6. Søknaden skal avvises dersom det fremstår åpenlyst for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Det vises til erklæring fra tidligere eier, er skrevet under etter at vår klient hadde skrevet under på kjøpskontrakten til eiendommen, avtalen er ikke tinglyst og er derfor ikke bindende for vår klient. I alle tilfeller er erklæringen for snever til å dekke en slik utvidelse det er søkt om. Det vises til at vegen skal utvides fra 3 m til 5 m, samt å fjerne vegetasjon, asfaltere, utbedre bærelag og lignende. Ved å flytte slusen i støyskjermen til gangvegen, vil veien bli betydelig mer brukt, også av andre enn de berettigede eiendommene. Dette vil føre til økt og sjenerende innsyn på eiendommen til vår klient.

Omsøkte prosjektet vi føre til økt trafikk, trafikksikkerheten synes ikke bra nok ivaretatt. Vi er av den oppfatning at en slik utvidelse av bruken forutsetter at det settes opp konkrete tiltak, slik som fartshumper o.l. for at trafikksikkerheten skal overholdes.

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknader

Ny plassering vil være med på å bryte opp støyskjermen som gjør at den får en bedre estetisk utforming. Endret plassering av sluse, vi gi de nye eneboligene på området en mer direkte og hensiktsmessig tilgang til gang- sykkelvegen, i stedet for at de må ledes rundt eneboligene på eiendommene, gbnr. 59/59 og gbnr. 59/60. Dette vil øke sikkerheten og komforten for beboerne, samt fremme bruk av sykkel og gangvegen. Adkomstvegen fremstår i dag som en kjerreveg, en utbedring med nytt bærelag og asfalt, vil redusere støy og støv. Vi har fra tidligere en tinglyst vegrett over gbnr. 59/59 og 59/60, vegen vil bli utbedret i samsvar med reguleringsplanen og de signerte avtalene.

Ansvarlig søker viser til at de har hatt møte med eier av gbnr. 59/59. De ønsker å informere om at de vil oppgradere gangstien lengst syd på området, noe som hele tiden har vært planlagt og de ønsker i tillegg å installere belysning langs denne vegen. Tiltaket vil gjøre at gangstien lengst syd blir et foretrukket valg for beboere i eksisterende boligfelt, noe som vil bidra til mindre trafikk i adkomstvegen forbi gbnr. 59/59 og 59/60. Den nye slusen vil derfor primært bli brukt av beboere i de nye eneboligene på området.

Vegerklæringer som ble sendt inn før det ble gitt tillatelse til tiltaket.

Det foreligger erklæring om vegrett over gbnr. 59/60, vegretten gjelder for 2 nye eneboliger, samt 9 oppstillingsplasser, det godtas at adkomsten sør på tomten blir utbedret i bredde og asfaltert. Hjemmelshaver er kjent med planlagt utvikling på eiendommen gnr. 61 bnr. 49, 55, 54 og 14, erklæringen er underskrevet av eier av gbnr. 59/60, Aslaug Margrethe Holm.

Det foreligger erklæring om vegrett over gbnr. 59/59. Veiretten viser til, i tillegg til egen bolig vil adkomstvegen benyttes av en eksisterende enebolig og to nye eneboliger, samt parkering til 9

oppstillingsplasser. Det er vist til at hjemmelshaver/rettighetshaver er kjent med planlagt utvikling på eiendommene gnr. 61 bnr. 49, 55, 54, og 14 i henhold til situasjonskart.

Erklæringen er underskrevet av daværende hjemmelshaver Jødahl Bygg Roar Jødahl AS v/Roar Jødahl og tidligere rettighetshaver EIE økonomi AS v/Arve Hope m/fullmakt.

Gbnr. 59/59 fikk ny eier 27.09.2023.

Byggegrunn, miljøforhold, sikkerhet mot skred

Eiendommen ligger under marin grense der det svært ofte kan finnes marin leire. Området er ganske flatt, og mye slakere enn 1:20. Skråningshøyden er målt til ca. 6 meter og avstanden til bekk er målt til ca. 410 meter. Tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, se NVEs veileder 1/2019.

Ansvar

Kommunen forutsetter at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvar, se plan- og bygningsloven § 23-3. Før de ansvarlige foretakene starter arbeidet, må de sende erklæring om ansvarsrett til kommunen. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Kommunen viser til gjennomføringsplanen og vurderer at tiltaket er belagt med nødvendig ansvar, se plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd. Vi godkjenner foreslåtte tiltaksklasser.

Ved endringer i ansvarsforholdene skal ansvarlig søker sende oppdatert gjennomføringsplan til kommunen.

Atkomst og vegforhold

Kommunalteknikk, som vegmyndighet, har i notat den 27.3.23 uttalt at de ikke har merknader til at vegtraseen avviker fra reguleringsformålet, men det forutsettes at atkomstvegene bygges i henhold til gjeldende kommunale vegnorm.

Vann og avløp

VAO-anlegg for gbnr. 61/14 er godkjent av Kommunalteknikk under forutsetninger sendt til utbygger i e-post datert 24.10.22. Kommunen som lednings eier har stilt følgende krav jf. forurensingsloven: • I forbindelse med igangsetting av arbeidene skal det utføres infiltrasjonstester på de områdene som er tenkt benyttet til infiltrasjon, for å danne et dimensjoneringsgrunnlag for overvannshåndteringsløsninger. Resultatet fra infiltrasjonstesten og eventuelt nytt notat oversendes kommunen når testene er utført.

Eiendommen skal knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett. Det må søkes om sanitærabonnement, dette gjøres fra kommunens hjemmeside. For spørsmål rundt dette, kontakt Kommunalteknikk på tlf. 66 10 70 00 eller per e-post; kommunalteknikk@eidsvoll.kommune.no

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Tiltaket utløser krav om avfallsplan, se byggt teknisk forskrift, TEK17, § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt, se byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.

Eiendomsgrenser og avstand

Dersom grensene i marka ikke er kjent anbefaler vi at det gjennomføres oppmålingsforretning for å klarlegge grensene. Oppmålingsforretning gjennomføres av avdeling for geodata i kommunen, etter bestilling fra grunneier. Side 7 av 8 Området består av gbnr. 61/14, 61/49, 61/55, 59/54 og 59/77.

Før boligene kan seksjoneres, må eiendommene sammenføres.

Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Tiltakshaver:

Gebyrene er fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Det vil si at kommunen har tatt utgangspunkt i prisen for gjennomsnittlig behandlingstid av tilsvarende saker. Det skal derfor mye til for at et gebyr vil være «åpenbart urimelig» etter § 1-5 i gebyrregulativet.

Beskrivelse	Beløp
§ 4-7-1 Endring av tillatelse	8 700,- kroner
Totalt	8 700,- kroner

Tilsyn

Kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Dette følger av plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført, skal ansvarlig søker søke om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i søknaden skal være i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Ansvarlig søker skal senest ved søknad om ferdigattest påse at dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er framlagt av de ansvarlige foretak. Søker skal overlevere dokumentasjon til byggverkets eier med kvittering. Dette skal bekreftes ved søknad om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang innen tre år fra vedtaksdato.

Byggearbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, se plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket. Klagen kan sendes til kommunen innen tre uker etter at du har mottatt dette brevet, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Saken vil få en ny vurdering i kommunen.

Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til statsforvalteren for avgjørelse.

Det gjøres oppmerksom på at dersom vedtaket påklages er det adgang til å be om utsatt iverksetting av vedtaket etter forvaltningsloven § 42 første ledd.

Med hilsen

Åge André Klefsåsvold
avdelingsleder byggesak

Margareth Ramstad
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Andrei Parfenau

Aslaug Margrethe Holm Garmovegen 28 2080 EIDSVOLL

Dæhlin Sand Advokatfirma As Postboks 604 SENTRUM 0106 OSLO

v/Martine Brodshaug

Eidsvoll Eiendomsutvikling As Sundgata 3 2080 EIDSVOLL

Vedlegg

Revidert situasjonsplan 28.06.24

Revidert vei og snuareal 28.06.24

21_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

4_KORR_Annet_Gbnr 59/59 - Erklæring omvegrett - signert

6_KORR_Annet_Vedlegg 2 - Gbnr 59_60 Signert erklæring om utbedring av vei samt trekke nabomerknad.pdf

45_KORR_Annet_Gbnr 59_59 Signert erklæring til Gusterud Bygg.pdf