



Majo Egedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5009 - 21/68022

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
12.10.2021

Løyve til oppføring av firemannsbustad og fells intern veg - gbnr 196/30 Midtgård

Administrativt vedtak: Saknr: 1070/21
Tiltakshavar: Majo Egedom AS
Ansvarleg søkjar: Majo Egedom 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 oppføring av firemannsbustad og felles intern veg i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revisjon B datert 06.10.2021, jf. 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med godkjenning datert 01.06.2021 i sak 21/4533.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløp.
4. Rækkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. 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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av firemannsbustad på eigedomen gbnr 196/30. Bygget er eitt av fire bygg som er omsøkt oppført på eigedomen. Firemannsbustaden er skildra som bygg A.

Firemannsbustaden har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera 310,4 m² og bygd areal (BYA) 225 m². Utnytingsgrad er opplyst til 31,9 % BYA for området samla.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og intern veg. Den interne vegen skal plasserast i tråd med situasjonsplanen og oppgitte planeringshøgder for dei ulike areala. Vegen vil ikkje medføra skjeringar eller fyllingar.

Teknisk infrastruktur er godkjend etablert i vedtak datert 01.04.2020 i sak 20/5171.

Det vert elles vist til søknad mottatt journalført mottatt 31.05.2021, og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 11.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 05.10.2021:

1. Søknad om dispensasjon for arealføremålet grøntareal og byggegrensa mot sjø for etablering av fylling på grøntarealet, evt. innsending av revidert situasjonsplan i samsvar med plan.
2. Samtykke frå/dokumentasjon på at heimelshavar er varsla.
3. Mønehøgde oppgitt ved kotehøgde, eller målsett frå planert terreng.
4. Utgreiing om intern veg.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar datert 08.10.2021.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.10.2021 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hillesvåg bustadområde, planid 1263-201409, er avsett til konsentrert småhusbebyggelse, BK. Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BYA.

Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plangrunnlaget.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre slik merknader frå Vestland fylkeskommune som eigar av fylkesveg 5452 Leknesvegen, datert 19.02.2021:

«Vestland fylkeskommune viser til nabovarsel mottatt 07.02.2021 . Varselet gjeld oppføring av nybygg på tomt a, gnr. 196 bnr. 30 i Alver kommune.

Vi mottar nabovarsel som eigar av fylkesveg 5452 Leknesvegen. Vi har og ei rolle som forvaltar av fylkesvegen. Vi minner difor om rekkjefølgekrav jf. føresegn § 0.3 i reguleringsplan «Hillesvåg bustadområde» som seier at fortau skal vere bygd, godkjent og overtatt av fylkeskommunen før det vert gjeve igangsetjingsløyve for bygging av nye bustader innanfor planområde. Det kan difor ikkje verte gitt løyve til utbygging før rekkjefølgekravet er oppfylt.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan revisjon B datert 06.10.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 5,04 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 15,5 moh og mønehøgde på kote + 23,3 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp

Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg 01.06.2021 i sak 21/4533.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsla til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Parkering skal skje på felles parkeringsareal.

Terrenghandsaming

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.

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.

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

VURDERING:

Plassering

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.

Nabomerknad

Rekkefølgekravet i føresegn 0.3 om at fortau skal vera bygd, godkjend og overtatt av fylkeskommunen før det vert gjeve igangsetjingsløyve for bygging av nye bustadar innafor planområdet er vurdert innfridd ved mottatt «Vedlegg overtakingsprotokoll for gjennomføringsavtale» datert 27.09.2021 mellom utbyggjar og Vestland fylkeskommune. Merknad frå fylkeskommunen er imøtegått.

Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.
- 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 byggtknisk 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. Førretak 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.: 21/5009

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 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 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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart, revB, Leknes
Profil B1,C1 Leknes_2
Profil D1, Leknes_2
Profil E1, A1 Leknes

Kopi til:

Vestland fylkeskommune	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
------------------------	-------------	------	-----------

Mottakarar:

Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
-----------------	-----------------	------	----------