



KOPI

Hedalm Anebyhus AS Avd Ilseng
Postboks 4
2344 ILENG

Kopi av Løyve B3 Seksjonerings sak

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1111 - 18/22221

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

Dato:
06.07.2018

Løyve til oppføring av bustad 4 - gbnr 195/235 Leiknes

Administrativt vedtak. Saknr: 356/18

Tiltakshavar: Fløssvika Utvikling AS
Ansvarleg søkjar: Hedalm Anebyhus AS Avd Ilseng
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad 4 på eigedomen gbnr 195/235. Bustaden er ein av til saman fem omsøkte bustadar og eitt garasjebygg under terreng som skal førast opp på eigedomen.

Bustad 4 går over 2 etasjar med sokkelutforming og flatt tak. Bygget har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera 234,9 m² og bygd areal (BYA) 144 m². Utnyttingsgrada for tomta, samla sett, er opplyst til 35,51 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkeringsareal knytt til bustad 4. Etablering av felles privat vass- og avløpsleidning på eigedomen, som skal knytast til det kommunale vass- og avløpsanlegget, og støttemur langs eigedomsgrensa mot nordaust er omsøkt og godkjend etablert i byggjesaka for bustad 1, jf vedtak datert 04.07.2018 i arkivsak 18/1108.

Det vert elles vist til søknad journalført motteken 26.03.2018 og supplert 19.06.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.06.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløssvika gnr 196 bnr 4 m. fl. med planID 1263-201009, er definert som byggjeområde for frittliggjande småhus (BSF7).



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 i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.10.2017.

Plassering av vass- og avløpsleidningen går fram av situasjonsplan utvendig vatn og avløp datert 19.10.2017.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 14,56 og gesimshøgd på kote ca. + 21,05.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløpsløysing i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til kommunalt VA-anlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 24.04.2018 i sak nr. 18/1223.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Avkjørsler til den enkelte eigedom skal utformast i samsvar med Normal 100 (tidlegare handbok 17, jf § 3.2 i føresegnene).

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett fram til fylkesveg 391, jf dokumentasjon i sak 11/1108 som gjeld bustad 1 på eigedomen.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar. Det er tilrettelagt for å kunne snu på eigen grunn ved etablering av snuhammar mellom bustad 4 og 5.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, tilkomst, parkeringsareal 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 skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2. Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Omsøkte tiltak ligger på tomt med kupert terrengform, i nærhet til eksisterende boliger. Eiendommen er en del av et større området regulert for videre utbygning.

Området har spredt boligbebyggelse med arkitektonisk uttrykk som representerer tidsperioden byggene ble oppført. Omliggende boliger er hovedsakelig før opp i 1½ etasje med saltak, med innslag av valmet tak. Materialer i fasader er i hovedsak tre/panel. Det ingen gjennomgående bruk av materialer og farger for øvrig.

Omsøkte boliger er i over to etasjer med sokkelutforming og flatt tak, i et tidsriktig og moderne uttrykk, samtidig som tradisjonelle kvaliteter ivaretas. Biloppstillingsplass er på egen eiendom, på den del av eiendommen med minst kupert terreng. Bolig 1, har en biloppstillingsplass i garasje, samt det er prosjektert garasje nedenfor denne eiendommen med ytterligere 2 bil oppstillingsplasser.

Boligene er godt arkitektonisk utformet og alle hovedfunksjoner finner man i første etasje. Dette gir god livsløpsstandard for bruk av boligen. Bolig 2, 3 og 4, er like, mens bolig 1 har et større areal og noe mer vinkler som gir brudd i fasadebildet. Bolig 5 er noe mindre enn de øvrige. Kledning for boligene blir liggende panel i brun/jordlige fargetoner og omramninger i hvite fargetoner. Rekkverk på balkong i glass. Bolig 1 vil ha innslag av fasadeplater i hvite fargetoner.

Boligene trappes noe i terrenget for variasjon i høyder og plassering i henhold til eksisterende terreng. Dette sammen med noe forskjell i boligenes utforming bidrar til variasjon i det visuelle bildet. Samtidig vil boligene fremstå med en god helhetlig stil og preg. Interne murer vil trappes og utformes i naturstein.

Garasje under bakkenivå vil kun få synlig fasade i front, mot øst.

Tomten har god størrelse med tilfredsstillende areal for opphold, lek og rekreasjon. Boligene vil få gode utearealer på terrasser, samt på bakkenivå. Terrasser og balkonger er vendt mot øst og sør-øst, og innkjøring til tomten er trukket bort fra uteoppholdsarealet. Eiendommen har god plass for sykkelparkering og plassering av renovasjonsdunker etc. for hver bolig.

Etter vår vurdering er tiltaket utformet slik at det tilfredsstillende rimelige skjønnhetskrav, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er i føresegn 1.3.1 sett krav om rasvurdering av området ved søknad om rammeløyve. Det er utarbeidd skredfarevurdering av området, jf rapport frå Sweco datert 25.11.2016. Rapporten identifisert eit område, merka 3, i skredrapporten med potensiell skredfare som berører omsøkte eigeidom. Følgjande vurdering er gjort for område 3:

«Bergskjæring på oversiden av veg (figur 6). I bergskjæringen er det avgrensede blokker som kan falle ned. Det er opplyst at det skal bygges en garasje inn i skjæringen (10x10 meter). I forkant av sprengningsarbeidet må bergskjæringen renskes. Etter at sprengningsarbeidet er utført, må stabiliteten i nye bergskjæringar vurderes av ingeniørgeolog.»

Ansvarleg søkjar har elles erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

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

VURDERING

Sikringstiltak i samsvar med skredvurderinga er vurdert og prosjektert. Nødvendig rassikring skal vera ferdigstilt før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket, jf føresegn 1.3.2.

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, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Ansvarsrettar

Ansvarsrettar går fram av gjennomføringsplan datert 24.03.2018.

Ansvarsrettar knytt til nødvendig skredsikring på eigedom er lagt til byggjesaka for bustad 1, jf arkivsak 18/1108.

Grensesnitt mellom ansvar knytt til prosjektering og utføring av utvendig rørføring frå og med tilknytingspunktet på kommunalt anlegg og fram til den enkelte bustad går fram av tilleggsdokumentasjon journalført mottatt 19.06.2018 i sak 18/1108.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av bustad 4 med tilhøyrande anlegg på gbnr 195/235 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.10.2017, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 24.04.2018 i sak nr. 18/1223, og utførast i samsvar med situasjonsplan utvendig vatn og avløp datert 19.10.2017.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkjørsler til den enkelte eigedom skal utformast i samsvar med Normal 100 (tidlegare handbok 17, jf § 3.2 i føresegnene.

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

1. Godkjent ferdigmelding for tilkopling til offentleg VA anlegg.
2. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn og koordinatar send kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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.: 18/1111

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 helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fløssvika Utvikling AS	Alvervegen 25	5911	ALVERSUND
Fløssvika Utvikling AS	Alvervegen 25	5911	ALVERSUND
Hedalm Anebyhus AS Avd Ilseng	Postboks 4	2344	ILSENG

Mottakarar:

Hedalm Anebyhus AS Avd Ilseng	Postboks 4	2344	ILSENG
-------------------------------	------------	------	--------