



Florvaag Hus As
Nøstegaten 56
5011 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3778 - 22/38562

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
19.05.2022

Løyve til oppføring av Planering av tomtar - gbnr 445/488 Manger nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 556/22
Tiltakshavar: Langhøyane As
Ansvarleg søkjar: Florvaag Hus As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve til planering av to tomtar, gnr 445/ bnr 487 samt 488 (tomt nr. 11 og nr. 12 på felt BF06) på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.01.2022 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.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til planering av to bustadtomter på Langhøyane, Manger Nedre/ felt BF06. Tomtane er del av regulerte eigendomar, og skal planerast i samsvar med regulert planeringshøgde som vist i arealplankartet for området. Planeringshøgde er på kote 12,0 moh. Høgda gjeld begge tomtane.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad mottaken 04.05.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.05.2022, og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato. Frist er den 25.05.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langhøyane - bustadområde Plan ID nr. 12602011000100 er definert som bustadføremaal.

Tomtane er del av regulert område sett av til frittliggjande småhusbuseiend, BF01 -BF12. Det er totalt 46 tomter innan feltet.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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 17.01.2022.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 12,0 moh for begge tomtane.

Vatn og avløp (VA)

Det føreligg ikkje søknad om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen, illustrasjon, og teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at tiltaket skal planerast i samsvar med teikningar.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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

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

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Administrasjonen gjer merksam på at avvik på planeringshøgde på meir enn + - 0,5 meter i horisontalplanet, krev søknad om dispensasjon.

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.

Privatrettslege tilhøve

Det føreligg skriv frå dagleg leder i Stevnebø Byggevarer AS med løyve til å planere på deira eigedom, datert 16.03.2022.

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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- 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 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 kommun 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 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.

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.: 22/3778

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Tegning Ny Fasade E-02 Profil
Tegning Ny Plan E-03 Illustrasjon

Mottakarar:

Florvaag Hus As
Langhøyane As

Nøstegaten 56 5011
Nøstegaten 56 5011

BERGEN
BERGEN