



En Til En Arkitekter AS
Marianne Aasebø
Vaskerelven 8
5014 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/1563 - 22/64072

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
25.08.2022

Rammeløyve til oppføring av felles leikeplass, sti og gangveg - felt
B1b - gbnr 322/63 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 917/22
Tiltakshavar: Sveåsen AS
Ansvarleg søkjar: En Til En Arkitekter AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for etablering av leikeplass, samt etablering av sti og gangveg fram til leikeplass på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan D-02 datert 07.06.2022 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.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

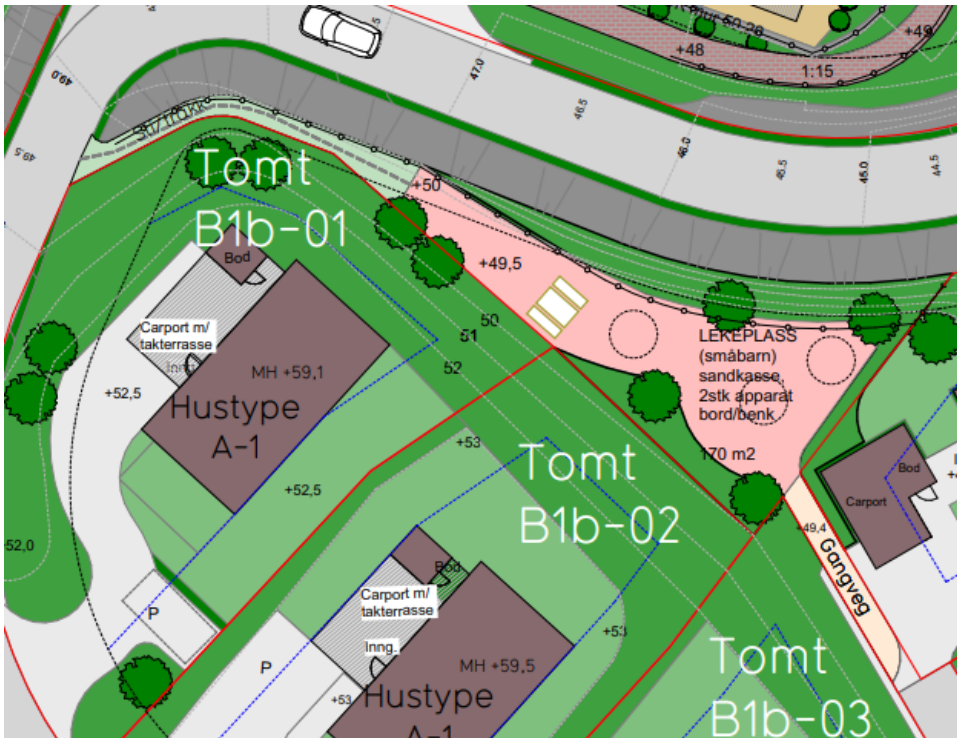
1. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av leikeplass opplyst til å vere ca. 170 m² og etablering av sti/tråkk, samt gangveg til leikeplass.



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

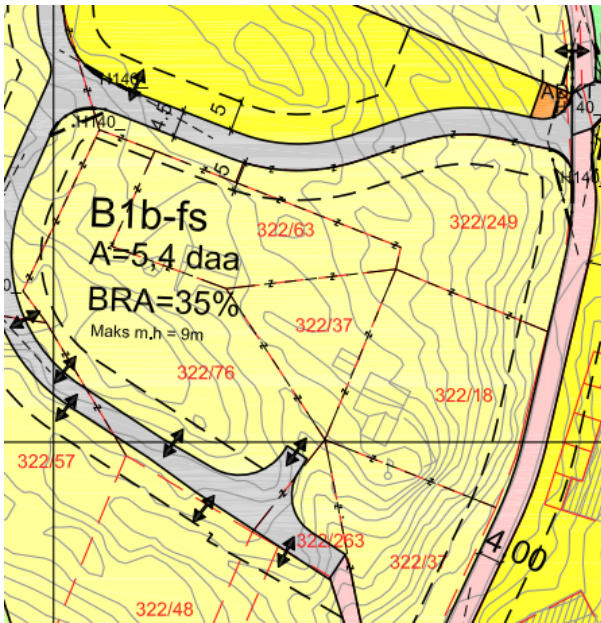
Det vert elles vist til søknad motteken 17.02.2022 og supplert 24.05.2022, 31.05.2022 og 07.06.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.06.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid:1256 20060002, er definert som bustadføremål – frittliggjande einebustader (B1).



Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 3 merknader frå eigar av gbnr 322/218 ved brev av 24.05.22 , frå eigar av gbnr 322/71 og frå eigar av gbnr 322/106 ved brev av 25.01.22.

Ansvarleg søker opplyser at merknaden frå eigar av gbnr 322/71 går på einebustaden B1a-02 og er ikkje relatert til oppføring av leikeplass og gangveg.

Merknaden frå eigar av gbnr 322/106 går på innsyn frå parkeringsplassar til 4-mannsbustad og innsyn frå omsøkt einebustad B1a-01.

Ansvarleg søker har kommentert 2 nabomerknader ved brev, datert 10.02.22.

Mjåtveit næringspark, eigar av gbnr 322/218, kom den 24.05.22 med merknad som går på bruk av fangdammar i feltet. Ansvarleg søker har kommentert nabomerknaden ved brev datert 31.05.22.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.06.2022.

Kotehøgde går fram av situasjonskart.

Plassering av leikeapparata og bord/benker skal plasserast i tråd med byggegrense i plan.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at det:

Det etableres 1 sandlekeplass i hht. kravene. Lekeklassen er har en trafiksikker plassering i avstand fra veger får god tilgjengelighet for samtlige boenheter via 2 gangveger. Lekeklassen opparbeides i tråd med kvalitetskrav i KPA.

Av innsendt kart kjem det og fram at det skal etablerast 2 stk. apparat og bord/benk på leikeklassen.

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).

VURDERING

Krav vedrørende leikeplass finn ein i føresegn 1.5.2 og 7.3.

1.5.2. Innanfor uteopphaldsarealet skal det opparbeidast samlings/leikeplass med gode kvalitetar maks 50m frå bustaden.

7.3. Felles leikeplass

Mindre felles leikeplassar tilhøyrer tilsvarande merka bustadfelt. Områda skal opparbeidast som nærleikeplass og sosial møteplass, med eit gjennomgåande grønt preg og fungere som grøne ferdslekorridorar og vegetasjonsbelte mellom busetnaden.

Kommunen legg til grunn at krava er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine 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

Det er motteke 3 nabomerknader frå eigar av gbnr 322/71, gbnr 322/218 og gbnr 322/106.

Etter kommune sitt syn er merknad frå eigar av gbnr 322/71 ikkje relevant i denne saka, og skal vurderast i eige sak.

Merknad frå eigar av gbnr 322/106 som går på innsyn frå omsøkt einebustad gjeld for denne saka. Kommunen er samd med ansvarleg søkjar om at ein som nærmaste nabo til nytt regulert område for bustader må kunne rekne med at dette i ein viss grad vil påverke hennar eigedom og. Omsøkt einebustad er innanfor krav sett i reguleringsplanen, og vil heller ikkje ha negative konsekvensar for nabo når det gjeld solforhald.

Merknad er ikkje teke til følgje i denne saka.

Merknad frå eigar av gbnr 322/218 - Mjåtveit næringspark AS - av 24.05.22 går på bruk av fangdammar og ble kommentert av søkjar den 31.05.22.

Merknaden lyder:

Mjåtveit Næringspark har merknad til/gir ikke tillatelse til bruk av våre fangdammer. De er ikke dimensjonert, eller har kapasitet, til flere aktører og vi ønsker å ha full kontroll over dem selv.

Kommunen støttar seg til føringane som er gitt i reguleringsplanen Detaljregulering Mjåtveit-Dalstø med omsyn til turbiditeten på 2,0 FNU eller mindre. Kommunen skal få kontinuerlege målingar av turbiditeten og naudsynt vedlikehald av fangdammar ved byggeaktivitetar i området ifølgje reguleringsplanen. Miljø og tilsynsavdelinga skal vurdere om det er naudsynt med nye målingar frå Mjåtveit næringspark AS.

Det er satt vilkår i rammeløyve om at avrenning frå Sveåsen feltet skal gå til fangdam nr. 3, ikkje fangdam nr. 2.

Utbyggjar av Sveåsen feltet skal ikkje nytte fangdam nr. 2 for å sleppe overvatn.

Det skal utførast jamleg visuell kontroll av fangdam 2 og 3, med foto (gjerne mobilfoto) og det skal takast vassprøver to gangar i veka av fangdam nr. 3 som dokumentasjon av situasjonen der. Utbyggjar må føre skriftleg dokumentasjon på utført kontroll.

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.

Konklusjon vedrørende vasskvalitet i utbyggingsområde i sak 21/5193:

Alver kommune set krav om vasskvalitet for avrenning frå utbyggingsområdet Sveåsen på < 2,2 FNU for gjennomsnittleg turbiditet på følgjande vilkår:

1. Vassprøvene må takast etter fangdam 3 og med ein frekvens på minimum to målingar i veka.
2. Det må utførast jamleg visuell kontroll av dam 2 og 3, med foto (gjerne mobilfoto) som dokumentasjon av situasjonen i dam 3. Utbyggjar må føre skriftleg dokumentasjon på utført kontroll.
3. Resultat av alle vassprøvene på over 2,2 FNU skal sendast fortløpande til Alver kommune, og byggjearbeid skal stansast om vassprøvar har gjennomsnitt verdi på over 2,2 FNU for turbiditet til utbetring av avbøtande tiltak er gjennomført.

Vurderinga av krav til gjennomsnittleg turbiditeten si verdi på 2,2 FNU ved prøvetaking av overvatn er mellombels vurdering av Alver kommune i samråd med Statsforvaltaren i Vestlandet. Dette tema er ikkje forska nok og det er meget utforordrande å vite kva vert verknad for muslingar i Mjåtveitelva på sikt. Det kan kome nye avbøtande krav i byggjeprosessen i framtida om situasjonen vert forverre.

Kommune vurderer at kunnskapsgrunnlaget (§ 8) er godt og føre-var prinsippet (§ 9) kan gjere seg gjeldande på vilkår satt i vedtaket. Vidare er det synt til at samla belastning på økosystemet (§ 10) vil auke noko av tiltaket, men at nokre av side elvene vil få auka belastning.

Rådgivende Biologer AS har vurdert at etablerte avbøtande tiltak skal utbetre dagens situasjon med forureininga i Mjåtveitelva, difor setjast det høgare krav til overvasskvalitet enn dagens situasjon viser i nokon vassprøver frå 2021.

GENERELL INFROMASJON

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.
- Dispensasjonsøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlas 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 skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsnering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.

- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

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.

Dykk må søka om igangsettingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/1563

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D-02 Situasjonsplan 2_ Utomhusplan 1_500 felt B1
2206 Sveåsen Utomhus

Mottakarar:

En Til En Arkitekter AS
Sveåsen AS

Vaskerelven 8 5014
Strandgaten 9 5013

BERGEN
BERGEN