



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4888 - 22/85892

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
16.11.2022

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 239/128 Eknes ytre

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1264/22

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Totlandsdal Bygg As
Arkoconsult As
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.05.2021 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.**
- 3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 02.06.2022, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 228,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 181,4 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad mottaken 15.06.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den vart mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 11.11.2022:

1. Tiltak ligg innanfor reguleringsplan for Eknes Ytre del av G.nr.239 B.nr.2 m.fl. Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Lindås der reguleringsplan ikkje har eigne føresegnar om tema, jf. føresegn 4.5 i kommunedelplan for Lindås.

Det er ingen krav til MUA (uteoppholdsareal) i reguleringsplan. Det går jamvel fram av føresegn 2.6.4 bokstav b) i kommunedelplan for Lindås at det er krav om minimum 200 m² MUA for einebustad. Vedlagt situasjonskart syner at det er lagt til grunn 174 m² MUA ved søknad.

Det må leggast fram oppdatert situasjonskart som syner at tiltaket oppnår krav om 200 m² MUA. Syner på generelt grunnlag til at eigedom har krav om to parkeringsplassar og snuplass på eigen grunn jf. kommunedelplan, slik at ein ikkje «mistar» dette ved eventuell tilpassing av uteområdet.

2. Alternativt kan det søkjast dispensasjon frå krav til MUA jf. føresegn 2.6.4 bokstav b) i kommunedelplan. Kommunen vil jamvel informere om at det ikkje er praksis for å gje slik dispensasjon i og med at ein slik dispensasjon vil vera i strid med overordna plan.

Dokumentasjon vart mottatt 14.11.2022. Frist for sakshandsaming 14.11.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eknes Ytre del av G.nr.239 B.nr.2 m.fl (plan-id: 1263-15041999) er definert som «bustaden». Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Lindås der reguleringsplan ikkje har eigne føresegnar om tema, jf. føresegn 4.5 i kommunedelplan.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% 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 25.05.2021.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan. Tiltak er vist med minimum 4 meter avstand til nabogrensa der det ikkje er regulert byggegrense i plan, og det er pbl.§29-4 som styrer avstandskrav.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 18 og mønehøgde på kote ca. + 25,5.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 02.06.2022 i sak nr. 22/4503.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp. 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).

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.

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 søkjar, 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 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre 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.: 22/4888

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan

Tegning NyFasade_A40 - 1 Fasade Nord og vest.pdf

Tegning NyFasade_A40 - 2 Fasade Sør og Øst.pdf

Tegning NyPlan_A20 - 1 Plan 1. Etasje.pdf

Tegning NyPlan_A20 - 2 Plan 2. Etasje.pdf

Tegning NyttSnitt_A30 - 1 Snitt A og B.pdf

Tegning NyttSnitt_001721055A11 - Terreng og murprofil.pdf

Tegning NyttSnitt_001721055A12 - Terrengprofil B-B.pdf

Mottakarar:

Arkoconsult As

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS
SEN

Totlandsdal Bygg As

Kaldalen 12 5993

OSTEREIDET