



Majo Eigedom As
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/3889 - 23/75150

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
28.09.2023

Rammeløyve til oppføring av leikeplass, kyststi - gbnr 137/783 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 1004/23
Tiltakshavar: Majo Eigedom As
Ansvarleg søkjar: Proess 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 rammeløyve for etablering av naturleikeplass og kyststi med murar og skråningar på eigedom gbnr 137/538. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.01.23 revidert med versjonsnr.501, mottatt 1.09.23 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Eigar av gbnr 137/538 Majo eigedom as er same som tiltakshavar av gbnr 137/783. Kommune legger til grunn at det skal liggje føre signert samtykkje til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt før igangsetting.
2. Detaljert utomhus for Leikeplass L_3 naturleikeplass skal sendast inn. Utomhus skal innehalde grasplen, 1 vippehuske, 1 sandkasse, benker, bord, jf.pkt.4.4 i reguleringsplanen og i samsvar med tilleggsopplysningar frå søkjar, mottatt 1.09.23.
3. Tilråding frå Kulturavdelinga av 20.09.23 bør stettast i mest mogeleg grad i detaljprosjekteringa.

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

1. Leikeplass skal gjerast inn mot veg.
2. Leikeplass med utstyr og kyststi med naudsynt sikring i sak 23/3889 skal vere ferdigstilt i samsvar med situasjonsplan datert 18.01.23, revidert 26.06.23 og profildeikningar 907 og 909, mottatt 1.09.23.
3. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan relatert til BB-område, FLF2 og L3 med kyststi skal være oppfylt.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring/omlegging av naturleikeplass L3 og kyststi, med murar og skråningar, som skal førast til eksisterande tursti. Delar av kyststi må leggjast om pga. utbygging av regulert bustadområde BB, jf. rekkjefølgjekrav 10.1 og 10.7. Bratte skråningar skal sikrast med gjerde. Det skal monterast portar frå naturleikeplass mot kyststi. Området og sti er tilgjengeleg for allmenta. Tiltaka ligg på gbnr 137/538 i sin heilheit.

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

Søkjjar beskriver tiltaket slikt i brev av 1.09.23:

Detaljplan for leikeområde F_L3

Kommentar: Det er avsatt areal for plassering av leikeplassutstyr iht. vedlagt situasjonsplan. Innenfor dette området skal det plasseres vippehuske, sandkasse og bord med benker.

Kyststi

Kommentar: For å begrense terrengforskjeller er kyststien senket ca 1 meter i terrenget ved tomt 7, og stien har nå en stigningsgrad på 1:6 i vestlig del av stien. Planbestemmelsene har strenge krav til høyde for støttemur, og siden det er lite plass til avsats mellom 2 murer på 1,5 meter, har vi foreslått en kombinasjon av mur og skråning. Siden det er lite plass til skråningene, har vi foreslått at disse etableres med hellingsgrad 1:1, både under og over natursteinsmuren der høydeforskjellen er størst. Situasjonsplan viser også at ny tursti kobles på eksisterende trasé.

Oppføring av tomannsbustad skal handsamast i eigen sak 23/3887 og oppføring av 7-mannsbustad med parkeringsanlegg og bodar skal handsamast i eigen sak 23/1618.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.02.23 og supplert 01.09.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 24.05.23.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 1.09.23. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 1.09.23 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen/detaljregulering for Nedre Mangerbua er definert som o_FLF2 friluftsområde og f_L3 leik.

Kommunedelplanen for Knarvik, Alversund, Alverstraumen supplerer planen.

Tiltaka er i samsvar med plangrunnlaget.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 60 % BYA.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har sendt søknad om dispensasjon i sak 23/1618 og 23/3887 på høyring til Statsforvaltaren i Vestland den 09.05.23. Det kjem ingen merknad til saka.

Det er henta inn slik uttale frå Samferdsel-, veg-, vatn og avlaups avd. den 09.08.23:

Saksbehandler: Samferdsel, veg-, vatn- avløp-forvaltning/Irene Wilhelmsen
Vår referanse: 23/3893 - 3 / FE-049, GBNR-137/783, TI-&13
Dato: 09.08.2023

Ny uttale i samband med oppdatert situasjonsplan - Nedre Mangerbua gbnr 137/783

Etter møte med utbyggjar 09.08.2023 vart det lagt fram ein ny situasjonsplan som har tatt høgde for dei punkta vegavdelinga påpeika i førre uttale.

Den eine parkeringsplassen som låg tettast på snuhammar er flytta og det vil bli bygga avvisande kant/rabatt for å tydelegare markere området tiltenkt snuplass.

Parkeringsplass som er fjerna vert lagt mellom bygg 9 og postkassestativ/renovasjonspunkt. Dette er ei mykje betre løysing og vegavdelinga har ingen merknader til endringane som er gjort.

I tillegg vart det sagt at Leikeareal skal gjerast inn mot veg.

Vegavdelinga er positiv til den nye løysinga og overlet til byggesak å vurdere dispensasjon ut frå oppdatert situasjonsplan.

Ny situasjonsplan er scanna og ligg som vedlegg til dette notatet.

Det ligg føre uttale frå Kulturavdelinga, datert 20.09.23:

Tilgang til området o_FLF2 / F-L3 må tilretteleggast med omsyn til ålmenta. Den omtalte kyststien må skiltast på ei god måte og tilkomsten bør generelt vere god etter omlegginga. Utifrå kartutsnitt ser det ut som byggefeltet vil bli avstengt i vest av 2,7m mur. Viss mogleg, bør det tilretteleggast for tilkomst / gjennomgang slik at det er tilgang i begge ender av byggefeltet for å komme seg enkelt til kyststien.

I suppleringsav søknad journalført 1.9.2023 står det følgjande:

For å begrense terrengforskjeller er kyststien senket ca 1 meter i terrenget ved tomt 7, og stien har nå en stigningsgrad på 1:6 i vestlig del av stien.

Opparbeiding av kyststi bør setjast som et rekkefølgekrav, 1:6 stigningsforhold er i meste laget. Om mogleg bør man gjere endringer der.

Rekkefølgekrav 10.2 og 10.3 er ikkje relevant i denne saka då H-570 ikkje ligg i nærleiken av omsøkt byggeområde.

Vi er samde i rekkefølgekrav 10.1

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 5 merknader frå eigar av gbnr 137/784, 137/756, 137/755 og 137/701.

Merknadene som gjeld 7-mannsbustad og 2-mannsbustad med tilhøyrande murar er ikkje relevante i denne saka.

Merknader generelt gå på følgjande forhold:

- Estetikk, takvinkel, høgd på 7-mannsbustad
- Tilgjengeleg vika for alle
- For lite parkering
- Tal bueiningar må reduserast pga. trafikk situasjon i område
- Ingen gangfelt, ingen sykkelfelt
- ikkje dimensjonert kryss i nedre Mangerbua
- Murar mot sjøen må reduserast
- Murar i bakkant må sikrast med gjerde
- Krav til utforming og utstyr av leikeplass/aktivitetsområde

Ansvarleg sækjar **har kommentert** nabomerknad ved brev datert 21.02.23. Ansvarleg sækjar opplyser at:

Nabomerknad Gunnbjørg Systaddal, Gbnr. 137/701:

Dette er det minst ruvande av forslaga som har vore lagt fram. Ideelt sett er jo dette strandsone som det ikkje skulle vore bygd på, viktig at i allefall tilgang til vika nedanfor framleis blir tilgjengeleg for alle.

Antal bueiningar bør reduserast på grunn av biltrafikk. Kvar bueiining tel minst to bilar. Krysset Nedre Mangerbua/ Mangerbua og vidare til Alvermarka er på ingen måte dimensjonert for denne trafikken, utan gangfelt og smal. Det har allereie vore stygge situasjonar med barn på sykkel og bilar i begge retningar. Dette må kommunen merke seg før det skjer noko.

Kommentar fra ansvarlig søker:

Området som er omsøkt har godkjent reguleringsplan som tilrettelegger for byggeformål. Mulighet til tilgang til sjøen blir uendret for allmennheten og strandsonen kan fremdeles nås som tidligere. Samtidig omsøkes det trasé for kyststi som strekker seg gjennom gjennom lekearealet f_L3 og som øker tilgjengeligheten til områdene i strandsonen. Kyststien vil bli etablert i samsvar med rekkefølgekrav i §10.7. Antall boenheter er redusert i forhold til tidligere planer. Det er tillatt å etablere 12 boenheter på området, mens det nå omsøkes 9. Det vurderes at trafikksituasjonen er forbedret under utbyggingen av Nedre Mangerbua. Krysset mot

Riks/fylkesveg er utvidet og kostnad dekket av utbyggere Seim Bygg og Majo eigedom. Videre er forbikjøringsfelt etablert i hovedveg. Vegen forbi barnehage har fått utbedring, og det vurderes at alle rekkefølgekrav som var tilknyttet reguleringsplanen er utført, og at vegen er sikrere og bedre enn før utbyggingen.

Nabomerknad Tone Lauvås, Gbnr. 137/755:

Ber om at dei 7 rekkehusa i nabovarselet vert bygd i med same vinkel ned mot sjøen som husa i nabofeltet har. Slik tegninga og planen i nabovarselet er i dag, er dei vinkla annleis! Kommunen, og utbyggjar har eit særskildt ansvar for at boligar som vert bygd i standsona, slik høvet er her, vert bygd mest mogleg inn i terrenget, og då vil det medføre lik vinkel som i nabofeltet for å få

ein heilskap, og husa vert mindre påfallande i terrenget. Dette er viktig hensyntagen til det skjøre landskapet ned mot sjøside. Dette er særst viktig, og vonar dette vert teke omsyn til!

Stien framfor byggjefeltet og fellesarealet må også bevarast, slik beskreve i kommuneplanen mht. friareal og leikeplass, og tursti for allemannsretten.

Kommentar fra ansvarlig søker:

Det er reguleringsplanen som legger føringer for hvordan nye bygg kan vinkles mot sjøen, og for dette formålet ser det ut til å være planlagt forskjellig vinkel på omsøkte bygg og byggene som er etablert tidligere lenger sørøst. Planlagt bebyggelse er tilpasset terrenget i stor grad, og vi vurderer at dersom bygningenes vinkling skulle være lik byggene i sørøst, ville høydeforskjellene og terrengarrondringen i nordvest blitt ugunstig og mer omfattende enn i omsøkt forslag. Kyststien vil bli etablert i samsvar med rekkefølgekrav i §10.7. f_L3 har rekkefølgekrav §10.1 som sikrer opparbeiding i samsvar med planføresegnene.

Nabomerknad Idar Hersvik, Gbnr. 137/756:

Syner til motatt nabovarsel og me har fylgjande merknadar:

-front mot sjø bør gå i eitt med terrenget med minst mogelg bruk av murar.

-ein forutsette at murar i bakkant av tomta blir tilstrekkeleg sikra med gjerde etc.

-ein må sikre at utbyggjar(etter det me forstår samme som byggherre på denne tomta) ivaretek dei krav som ligg i områdets(Nedre Mangerbua) reguleringsplan i høve utforming og krav som utstyr, leikeapparat og bord/benker etc. for område f_L3.

skal det etableres sandkasse på minimum 3x3 meter samt et lekeapparat og 2 sett med bord og benker.»

Kommentar fra ansvarlig søker:

f_L3 har rekkefølgekrav §10.1 som sikrer opparbeiding i samsvar med planføresegnene som er tilknyttet reguleringsplanen.

Dette er også beskrevet nærmere i følgebrev/redgjørelse.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.01.23, mottatt 01.09.23.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca.1,5 meter frå kyststi på gbnr 137/538 til mur til gbnr 137/783. Eigar av gbnr 137/538 Majo eigedom as er same som tiltakshavar av gbnr 137/783. Kommune legger til grunn at det skal ligge føre signert samtykka til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt.

Tiltaket naturleikeplass og kyststi er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Det er søkt om kyststi frå kote + frå 15,60 til +19,87 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg.

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser leikeareal, kyststi, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp. 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:

Estetikk og omgivelser

Rekkehus og tomannsbolig utføres med stående kledning i naturfarger (mørke nyanser av grått eller brunt) og vinduer med mørke karmen slik at byggene fremstår dempet i landskapet både ifht. nær- og fjernvirkning. Toppetasjen på rekkehusene er tilbaketrukket for å minimere høydeinntrykket fra strandsiden og for å delvis imøtekomme planens krav til terrassering. Topp kotehøyde på rekkehus går fra +25,3 på det laveste bygget og +27,3 på det høyeste. Topp kotehøyde på rekkehus ligger på +25,2.



-Fasade sett fra sørvest

Garasje/sportsboder delvis under terreng er ikke synlig fra veg i nord da terrenget ligger på garasjetaket i sin helhet. Det er valgt støttemurer i én høyde som overstiger makskravet i planen på 1,5meter. Dette for å ta opp det bratte terrenget mot nord på en effektiv måte og videre utnytte

eiendommen på en hensiktsmessig måte, samtidig som vi mener at muren ikke virker ruvende fra sørvest, dvs fra sjøsiden, på grunn av at bygningene er plassert sørvest for murene. Murene er plassert i forlengelsen av carportene og bodene nordøst for bygningene, og vil være synlig hovedsakelig for de fremtidige beboerne her. Kun mindre deler av murene vil være synlig fra områder utenfor byggetomten. Støttemurer, garasjetak og andre steder med stor høydeforskjell vil naturligvis sikres forsvarlig iht. gjeldende forskrifter.

Eksisterende boliger i området rundt Mangerbrua er oppført i varierende byggestil og fra forskjellige byggeår. Omsøkt tiltak er godt tilpasset terrenget, ligger mye lavere enn bebyggelse bak og vil ikke påvirke sollys og utsikt i nevneverdig grad for tilgrensende naboer.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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 undersøkningar 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 av tiltaket

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

Vurdering

Det ligg føre 5 merknader frå eigar av gbnr 137/784, 137/756, 137/755 og 137/701.

Merknader relevant kyststi og natureikeplass generelt går på følgjande forhold:

- Strandsona nedbygging
- Tilgjengeleg vika for alle
- Krav til utforming og utstyr av leikeplass/aktivitetsområde

Ansvarleg sækjar **har kommentert** nabomerknad ved brev datert 21.02.23.

Merknadene som gjeld 7-mannsbustad og 2-mannsbustad med tilhøyrande murar er ikkje relevante i denne saka.

Kommune er samd med sækjar og svarer følgjande på merknader:

Både naturleikeplass og kyststi er i samsvar med plangrunnlaget og utløysar ikkje ukontrollert nedbygging av strandsona. Desse tiltak tilretteleggjar bruket av naturområde av allmenta.

Leikeplass L_3 naturleikeplass skal innehalde grasplen, 1 vippehuske, 1 sandkasse, benker, bord, jf.pkt.4.4 i reguleringsplanen og i samsvar med tilleggssopplysningar frå sækjar, mottatt 1.09.23.

Naboar får vedtaket til eventuell klagevurdering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg sækjar 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.

GENERELL INFORMASJON

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.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak 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 ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- 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.
- 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.

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

Før det kan reisas 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.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan 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.: 23/3889

Med vennleg helsing
Alver kommune

Larissa Dahl
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Anders Hersvik	Nedre Mangerbua 43	5911	Alversund
Camilla Lothe Eltvik	Nedre Mangerbua 43	5911	ALVERSUND
Gunnbjørg Jofrid Systaddal	Mangerbua 20	5911	Alversund
Idar Hersvik	Nedre Mangerbua 20	5911	Alversund
Tone Lauvås	Nedre Mangerbua 18	5911	Alversund

Mottakarar:

Majo Eigedom As	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
Proess As	Brusdalsvegen 20	6011	ÅLESUND