

Kaland Trelast As
Keilevegen 45
5953 FONNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/657 - 22/4862

Saksbehandlar:
Asbjørn Nagell Toft
asbjorn.n.toft@austrheim.kommune.no

Dato:
07.06.2022

Løyve til oppføring av to stk. omsøkte firemannsbustadar på gbnr. 131/277 - Fonnes

Administrativt vedtak. Saknr: 066/22

Vi syner til søknad motteke den 01.06.2022.

Vedtak

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt oppføring av to firemannsbustadar i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-3, 23-3, 29-2, 29-4, 27-1, 27-2 og 27-4, naturmangfaldslova §§ 8-12 og veglova § 40 og 43 på følgjande vilkår:

1. Det vert forutsett at byggverket vert oppført i tråd med kommuneplanen sine føresegner.
2. Avkjøringa og parkeringsplass vert godkjent plassert som vist på situasjonskart motteke den 01.06.2022, og skal arbeidast opp slik at den etter dagens vegnormalar vert mest mogleg trafiksikker.
3. Det skal etablerast ein trafikktrygg plassering/oppsetting av postkassastativ og bygg for renovasjon for dei nye bustadeiningane før bruksløyve/ferdigattest kan gjevast. Det gjeld og opparbeiding av leikeplass med naudsynte leikeapperat og opparbeiding av uteopphaldsareal (MUA).

Det vert gjeve løyve til tilkobling til offentleg ledningsnett for vatn og avløp som omsøkt på følgjande vilkår:

1.All tilkobling skal skje i kum.

Saksutgreiing:

Tiltak

Søknaden gjeld oppføring av to stk. firemannsbustad med bruksareal (NS 3940) opplyst til å vere på ca. 780 m² og bebygd areal på ca. 460 m². Det er søkt om tilkobling til offentlig leidningsnett. Kommunen finn at det kommunale leidningsnettet på staden er dimensjonert for tilkoblinga.

Nabovarsel: Tiltaket er nabovarsla den 05.05.2022 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg føre 4 merknader i samband med nabovarslinga. Innhaldet i desse er vist slik:

Merknad til nabovarselet:

Hei,

Jeg sender herved klage på vegne av oss i Arihamrane 2A, 2B og 2C i forbindelse av ang nabovarsel om bygning av 2 nye 4tamsboliger

Vi synes at disse bygningene kommer for tett på våres bygg i form av privatliv og innsyn.

Vi synes også at bygningene er for høye i forhold til at de vil ta våres sol forhold.

1

Vi mener at høyden på byggene og avstanden fra bygget til våres boliger vil få en negativ innvirkning på verdien av våres eiendom.

Mvh,

Erdin Besir og Emel Besir

Merknad til nabovarselet:

Hei.

Jeg sender herved klage på vegne av oss i arihamrane 2A,2B og 2C i forbindelse ang nabovarsel om bygging av 2 nye 4 mansboliger.

Vi synes at disse bygningene kommer for tett på våres bygg i form av privatliv og innsyn.

Vi synes også at bygningene er for høye i forhold til at de vil ta våres sol forhold.

1

Vi mener at høyden på byggene og avstanden fra bygget til våres boliger vil få en negativ innvirkning på verdien av våres eiendom.

Mvh

Belinda Mæland

Helge Nyheim skriv følgjande, gbnr. 131/297.

Merknad til nabovarselet:

Asfaltert veg fra postkasser til Arihamrane 10, er betalt av Arihamrane 10. Dette bør de nye boligene som dere har bygd, ta del i. Det bør også opplyses at eksisterende postkassehus, er privat.

Rune Kalsås skriv følgjande, gbnr. 131/309:

Merknad til nabovarselet:

Området som er foreslått til kildesortering / søppel, blir forsterket til et vilkår for godkjenning. Med 8 nye boenheter i tillegg til de 10 som allerede bruker eksisterende plass, blir det 36 spann, og det blir for mye i krysset. Det vil hindre sikt og fremkommelighet.

Det må også etableres postkassestativ for de nye boligene, slik at man ivaretar de estetiske uttrykket i boligområdet.

Situasjonsplan for dei to omsøkte firemannsbustadane og fasadateikningar:



Søkjær har vurdert merknadane slik:

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 4

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Merknad fra nabo gbnr 131/299 : Solforhold, avstand til bygg

Svar Kaland Trelast AS : Viser til tidligere godkjent områdeplan med mønehøyde 9 meter. I dette tilfellet vil mønehøyde bli ca 2 meter lavere og solforhold vil bli bedre. Plassering av bygg er innenfor byggegrense.

Merknad fra nabo gbnr 131/297 : Asfaltering av vei og diverse.

Svar Kaland Trelast AS : Dette er ikke relevant i forhold til byggesøknadsprosessen.

Merknad fra nabo 131/309 : Diverse vedr søppel/post-stativ

Svar Kaland Trelast AS : Dette er ikke relevant i forhold til byggesøknadsprosessen. Det er for øvrig inntegnet plass for søppel og post-stativ i godkjent områdeplan.

Merknad fra nabo 131/298 : Solforhold, avstand til bygg

Svar Kaland Trelast AS : Viser til tidligere godkjent områdeplan med mønehøyde 9 meter. I dette tilfellet vil mønehøyde bli ca 2 meter lavere og solforhold vil bli bedre. Plassering av bygg er innenfor byggegrense.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Oppføring av 2 stk 4-mannsboliger. Se forøvrig vedlagt tegninger og situasjonsplan

Austrheim kommune sin vurdering av nabomerknadane. Kommunen deler søkjær sine vurderingar på merknadane frå naboar. Det er sjølve nabovarselet og byggjet/søknaden som i hovudsak er tema her. Dei to nye bygga er under 7 meter høge, det er difor teke gode omsyn til naboar her. Nærmaste avstand til eksisterande hus er over 11 meter, dei planlagte husa er og innafor

byggjegrænse i reguleringsplanen, og er i tråd med godkjent plan for området. Plasseringa av dei to nye byggja er optimal i forhold til eksisterande hus omkring, etter Austrheim kommune sitt syn. Austrheim kommune vil krevja at det vert sett av nok plassar til renovasjon til dei nye husa, dette på ein trygg stad i forhold til trafikk og frisiko til vegar i området. Det må og setjast opp naudsynte postkassestativ/bygg i området av utbyggjar, og på eigna stad. Desse punkta vert teke med som vilkår for å gjeva bruksløyve/ferdigattest til dei omsøkte husa. Det gjeld og opparbeiding av leikeplass med naudsynte leikeapparat og opparbeiding av uteoppfallsareal (MUA).

Austrheim kommune ser ikkje at det er vesentlege ulemper for naboar at det kjem opp to nye omsøkte firemannsbustadar. Dette verken i forhold til utsikt- eller soltap. Andre saker som naboar tek opp er noko utbyggjar og partane i området må avklara saman, det er i hovudsak privatrettsleg tema knytt til økonomi med meir.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for området er definert som bustadområde. Utrekna grad av utnytting her er oppgjeve til 17,3 %, maksimalt i plan er 30%. Tiltaket er etter kommunen sin vurdering i tråd med reguleringsplanen. Denne planen vart godkjent i kommunestyret i Austrheim den 26.06.2002.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Statsforvaltaren i Vestland.

Situasjonsplan og terrengprofilar

Tiltaket er teikna inn med tilstrekkeleg målsetting (avstand bustad til andre bygg, avstand bustad til nabogrenser, avstand bustad senter veg). Situasjonsplanen viser terrengendringar som følgje av det nye tiltaket (skjering, fylling, støttemurar og liknande.) Tilkomst/avkøyring til det nye tiltaket, stigning på tilkomst, eventuelle siktlinjer for avkøyring/tilkomst, oppstillingsplass/snuplass/garasjeplass er vist.

Det er søkt om topp grunnmur på kote + 22,7 m og 23,7 og mønehøgde på kote + 29,4 og 30,4 m for dei to byggja. Profildeikningar er vedlagt som viser mønehøgde på byggja og terrengarbeid med meir. Høgde på byggja er under 7 meter.



Området vist på flyfoto og vanleg kart over

Teikningar

Det ligg føre målsette planteikningar for alle plan, målsett snitteikning samt fasadeteikningar.

Tilknyting

Tiltaket skal knytast til offentleg vatn og offentleg kloakk. Det vert gjeve løyve til dette på vilkår.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Konklusjon:

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt oppføring av to stk. firemannsbustad som omsøkt.

Det vert forutsett at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2017 (SAK10) kapittel 10.

Det vert gjeve løyve til tilkobling til offentleg ledningsnett for vatn og avløp som omsøkt på følgjande vilkår at all tilkobling til kommunalt leidningsnett vert gjort i kum.

Byggverket si plassering på tomte skal kunne dokumenterast, og slik dokumentasjon skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket. Slik dokumentasjon skal sendast inn saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Ved evt. avvik skal det søkjast om endring av løyve. Det gjeld og VA-ledingar.

Det skal etablerast ein trafikktrygg plassering/oppsetting av postkassastativ og bygg for renovasjon for dei nye bustadeiningane før bruksløyve/ferdigattest kan gjevast. Det gjeld og opparbeiding av leikeplass med naudsynte leikeapperat og opparbeiding av uteopphaldsareal (MUA). Stad for renovasjon skal avklarast med NGIR. Det er viktig at fritiszonene i begge retningar vert ivareteke i tråd med vegnormalen.

Når arbeida vert å sjå på som ferdige, skal ansvarleg søkjar skriftleg rapportere dette til kommunen, jf. plan- og bygningslovas § 21-10, og oppdatert gjennomføringsplan skal leggjast fram. Gjenstår noko av arbeida skal dette vere angitt. Det kan bli aktuelt at kommunen gjer ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Ved handsaminga av denne saka har kommunen teke omsyn til den sivile beredskap og samfunnstryggleik.

Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Dersom 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. plan- og bygningslova § 29-1

Alt arbeid skal følgje plan- og bygningslova, forskrifter og andre føresegner. Dersom innsendte planar er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre planane.

Med helsing

Asbjørn Nagell Toft
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Kopi til:

Alf Kvant			
Belinda Mæland	Arihamrane 2a	5953	Fonnes
Bjørn Bjørge Torsvik Størkersen			
Emel Besir	Arihamrane 2b	5953	Fonnes
Erdin Besir	Arihamrane 2b	5953	Fonnes
Helge Nyheim	Arihamrane 10a	5953	Fonnes
Rune Kalsås	Arihamrane 20	5953	Fonnes

Mottakere:

Kaland Trelast As	Keilevegen 45	5953	FONNES
-------------------	---------------	------	--------