

Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/774 - 23/5920

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

Dato:
25.06.2023

Løyve-til bygging av tomannsbustad på gbnr 129/49 - Litlås

Administrativt vedtak. Saknr: 087/23

Vi syner til søknad motteke 20.06.2023

Vedtak

Det vert godkjent omsøkte ansvarsrettar samt gjeve løyve til oppføring av ein tomannsbustad 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 vert godkjent plassert som vist på situasjonskart og skal arbeidast opp slik at den etter dagens vegnormalar vert mest mogleg trafikksikker.

Saksutgreiing:

Tiltak

Søknaden gjeld oppføring av ein tomannsbustad med bruksareal (NS 3940) opplyst til å vere på ca. 297 m² og bebygd areal på ca. 212 m². Eigedomen er på om lag 1,6 dekar.

Nabovarsel



Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Eigedomen har naudsynte rettar på plass til å byggja ein tommannsbustad. Det ligg føre tre merknader frå naboar i samband med nabovarslinga. Desse er vedlagt og vurdert av sakshandsamar, men og kommentert av søkjar i eige vedlegg slik:

2 Kommentarer til nabomerknader fra Terje Litlås, hjemmelshaver av gbnr. 129/3:

Litlås mener eiendomsgrensen mot sør ikke er riktig slik den er tegnet inn på situasjonsplanen, og at grensen skal være en rett linje. Ansvarlig søker vil vise til at det for tegner vil det være naturlig å ta utgangspunkt i matrikkelkartet som blir bestilt og som viser eiendomsgrensene. Vi viser her til pbl. § 21- 6 første ledd om at en søknad ikke skal avvises med mindre det fremstår åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Vi kan ikke se at forholdene vil påvirke byggesøknaden, og ber om at eventuelle uenigheter avklares separat.

Ansvarlig søker kan ikke se at tiltaket uansett vil komme i konflikt med regelverket og kommenteres derfor ikke ytterligere.

Videre mener Litlås at boligene bærer preg av kommersiell interesse, og at det bør vurderes en annen type bygg som ikke blir så dominerende, spesielt mot eldre enebolig ved gbnr. 129/27.

Til dette vil vi vise til at boligene er skalert slik at de passer til tomten. De to boligene er mindre enn de fleste omkringliggende eneboligene, og vil med sine tydelige former oppleves som godt steds- og terrengtilpasset. Det er brukt ulike farger på de to bygningskroppene for å bryte opp fasadene og gjøre bygget tydelig lesbart i volum og funksjon. Både takform, takvinkel og plassering, er tilpasset omgivelsene. Det er stort sett hus med saltak i området. Disse ligger vendt

i ulike retninger, slik også det nye bygget gjør. Med sin tradisjonelle form, og mer moderne fasadeuttrykk, vil prosjektet stå som et positivt nytt tilskudd til sine omgivelser. Videre er det svært attraktivt med moderne boliger i dagens samfunn. Slike boliger vil forhåpentligvis trekke til seg flere folk til kommunen – særlig yngre. Å kunne føre opp en tomannsbolig på eiendommen, vil etter vår mening være i samsvar med overordnede kommunale planer og fortettingsstrategier.

3 Kommentarer til nabomerknader fra Ole Jakob Skaug Davidsen, hjemmelshaver av gbnr. 129/35:

Davidsen lurer på hvordan nedløp for overvann på tak og eiendom skal løses. Til dette vil ansvarlig søker påpeke at tiltakshaver er ansvarlig for å håndtere overvann på en forsvarlig måte. Det legges derfor til grunn at dette blir gjort.

Videre har Davidsen etterlyst et kart hvor tilkoblingspunkter på vann og kloakk er vist. Ettersom stikkledning skal kobles på allerede etablerte ledninger i området og stikkledningene i hovedsak plasseres på egen eiendom, anser vi det ikke nødvendig å nabovarsle ledningstraseen. I tillegg er det å etablere private stikkledninger en naturlig del av det å etablere bolig, og tiltakshaver har oversendt tidligere rettigheter vedrørende vann og avløp.

4 Kommentarer til nabomerknader fra Kåre Magnar Krossøy, hjemmelshaver av gnr. 129 og bnr. 27 og 29.

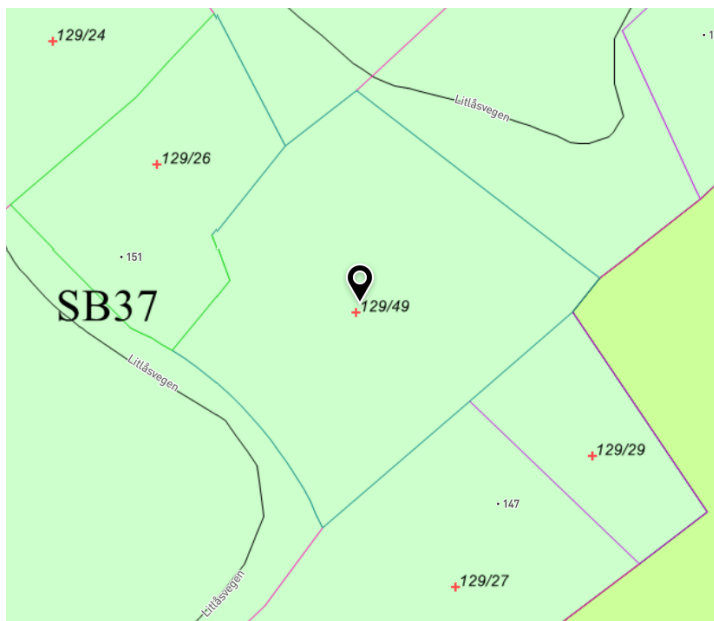
Krossøy har ingen kommentarer til byggeprosjektet, men ønsker å nevne at det må tas hensyn til borehull drenering på nabotomt. Til dette vil ansvarlig søker vise til at det legges til grunn at tiltakshaver tar hensyn til eksisterende forhold.

Austrheim ser at merknadene er grundig vurdert av søkjar, og har vurdert det slik at dei privatrettslege sakene kan løysast av utbyggjar og tiltakshavar her. Boreholdrenering og overvatnhandtering må det takast omsyn til, det må og setjast i gang naudsynte tiltak for å unngå

ulempe på naboane i området. Eiegdomsgrensar kan oppmålingsingeniøren i Austrheim kommune, vise eller gjera oppmålingar på, om søker og nabor ser behov og krev det. VA-vert løyst i byggjesaka.

Planstatus

Eiegdommen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen for området er definert som LNF-område med spreidd busetnad i område SB37. Utrekna grad av utnytting er oppgjeve. Tiltaket er etter kommunen sin vurdering i tråd med kommuneplanen sin arealdel som vart godkjent den 11.04.2019.



LNF-område med spreidd busetnad (område SB37)

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 nabogrensar, 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.

Det er søkt om topp grunnmur på kote + m og mønehøgde på kote + m.

Teikningar

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

Tilknyting

Tiltaket skal knytast til offentleg vatn og offentleg kloakk. Dette er positivt handsama tidlegare av Austrheim kommune. Dei har fått løyve til tilkobling for to bustadeiningar.

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 ein tomannsbustad som omsøkt.

Naudsynte omsyn må takast til nabo sine boreholdrenering og overvatnhandtering må ikkje gå ut over naboar nedstrøms.

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 må på plass innmålingsdata for ledningar og infrastruktur i grunnen, jf. Forskrift om innmåling, dokumentasjon og utlevering av geografisk informasjon om ledninger og annen infrastruktur i grunnen, sjø og vassdrag (ledningsregistreringsforskriften).

Byggverket si plassering på tomta 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.

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.

Det må takast naudsynte grep for å unngå overvatn-problematikk, dette må sikrast i utbygginga.

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.

Lykke til med arbeidet.

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.

Vedlegg:

Kopi til:

Alf Kvant, Bjørn Bjørge
Torsvik Størkersen,
Kåre Magnar Krossøy,
Ole Jakob Skaug
Davidsen, Terje Litlås

Bjørn Bjørge Torsvik
Størkersen

Mottakere:

Kopi til:

Arkoconsult As

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSEN