



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2080 - 16/25122

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
16.09.2016

Løyve til oppføring av tomannsbustad (bygg B) - gbnr 137/188 Alver.

Administrativt vedtak. Saknr: 447/16

Tiltakshavar: Bustad & Eigedom AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad (bygg B) med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 278,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 196,5 m². Bygget er ein av tre like tomannsbustadar som skal førast opp på område B3. Utnyttingsgrad for område B3 vert samla sett 36,9 % BYA når utnyttingsgrada er korrigert i høve til revidert situasjonsplan av 08.09.2016 der tal parkeringsplassar er redusert frå 12 til 9.

Opparbeiding av VVA (veg inkludert avkjørsle, vatn og avløp) leikeområde, plass for buss og post og parkeringsareal er godkjend i vedtak datert 01.07.2016.

Omsøkt dispensasjon frå byggjegrensa mot gatetun/kjørbar gangveg for parkering på terreng, fell vekk då revidert situasjonsplan datert 08.09.2016 viser at tiltaket er i samsvar med plan.

Det er i vedtak datert 05.04.2016 gitt dispensasjon frå kravet om utbyggingsavtale, jf punkt 1.5.1 i føresegnene til planen

Det vert elles vist til søknad mottatt 23.06.2016 og revidert situasjonsplan mottatt 08.09.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.09.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf.SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Alverflaten gbnr 137/188 med arealplan-ID 1263-201111 er definert som byggeområde for frittliggjande småhus (B3).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Universell utforming

Ansvarleg søker skriv følgjande når det gjeld universell utforming:

Reguleringsplanen set krav til at bustadeiningane i felt B3 skal ha alle funksjonar på grunnplanet, jf. føresegnene § 2.4.2. I tilfellet her er begge bustadeiningane tilgjengelege med trinnfri åtkomst. Alle funksjonar finns på grunnplanet og det er vist snusirkklar i alle rom med unntak av sportsbod, i samsvar med TEK 10 § 12-10 (2).

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå nabo som mellom anna gjeld den omsøkte dispensasjon frå byggjegrensa mot gatetun/køyrbar veg for overflateparkering. Då revidert situasjonsplan no viser at parkering vert løyst i samsvar med plan er nabomerknaden ikkje lenger relevant.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.03.2016 revidert 08.09.2016.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 54,7. Mønehøgda er oppgitt til kote 61,7. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 54,5.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg VA-anlegg. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale VA-anlegget i vedtak datert 08.01.2016.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Parkering skal skje i tilknytning til det enkelte bygg innanfor felt B3. Det er sett av areal til 1,5 parkeringsplassar per bueining. 5 av parkeringsplassane nord i planområdet er felles for alle bustadane innanfor planområdet.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

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, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Tiltaket har ei klassisk utforming og er i tråd med både reguleringsplan og illustrasjonsplan. Det er vidare vurdert til å vere i tråd med Plan- og bygningslova sine krav til visuelle kvalitetar.

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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6 (pga samla utbygging på eigedommen). Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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, jf. pbl. § 29-2

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner denne slik det er søkt om. Det vert vist til erklæringar om ansvarsrett mottatt og gjennomføringsplan mottatt 23.06.2016.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tomannsbustad (bygg B) på gbnr 137/188 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 08.09.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt VA-anlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 08.01.2016.
3. Tilkomst til offentleg veg føl av godkjend reguleringsplan.
4. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.
5. Før det vert gitt ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggja føre:
 - Rekkjefølgjekrav i planen skal vera oppfylt.
 - Godkjent ferdigmelding for utført arbeid med tilknytning til offentleg VA-anlegg skal liggja føre
 - Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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, jf. fvl. § 29 (1). 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 reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 16/2080

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.

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.

Mellombels bruksløyve/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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bolig & Eiendom AS Teknisk drift	Stølen 26	5911	ALVERSUND
Tone Furustøl og Ole Fredrik Skulstad	Stølen 19	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
----------------	--------------	------	-------------------