



Hedalm Anebyhus AS Avd Ilseng
Postboks 4
2344 ILSENG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1108 - 18/21804

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

Dato:
04.07.2018

Løyve til oppføring av bustad 1, støttemur og felles privat VA-leidning - gbnr 195/235 Leiknes

Administrativt vedtak. Saknr: 351/18

Tiltakshavar: Fløssvika Utvikling AS
Ansvarleg søkjar: Hedalm Anebyhus AS Avd Ilseng
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad 1 på eigedomen gbnr 195/235. Bustaden er ein av tilsaman fem omsøkte bustadar og eit garasjebygg under terreng som skal førast opp på eigedomen.

Bustad 1 går over 2 etasjar med sokkelutforming og flatt tak. Bygget har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera 302,5 m² og bygd areal (BYA) 200,5 m². Utnyttingsgrada for tomta, samla sett, er opplyst til 35,51 % BYA.

Søknad omfattar også etablering av felles privat vass- og avløpsleidning og støttemur langs eigedomsgrensa mot nordvest. Den private vass- og avløpsleidningen skal knytast til det kommunale VA-anlegget. Bustadane på gbnr 195/235, 195/47 og 195/67 skal knytast til det kommunale VA-anlegget via den private leidningen.

Det vert elles vist til søknad journalført motteken 26.03.2018 og supplert 19.06.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.06.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløssvika gnr 196 bnr 1 m. fl. med planID 1263-201009, er definert som byggeområde for frittliggjande småhus (BSF7).



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

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 ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket går fram av situasjonsplan rev B datert 19.10.2017 (journalført mottatt 19.06.2018).

Plassering av vass- og avløpsleidningen går fram av situasjonsplan utvendig vatn og avløp datert 19.10.2017 (journalført mottatt 26.03.2018).

På situasjonsplanen er minsteavstand mellom bustad og nabogrense vist til å vera 4,0 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 14,10 og gesimshøgde på kote ca. + 20,59. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 14,0/16,9.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til kommunalt VA-anlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 24.04.2018 i sak nr. 18/1219.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Avkjørsler til den enkelte eigedom skal utformast i samsvar med Normal 100 (tidlegare handbok 17, jf § 3.2 i føresegnene).

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett fram til fylkesveg 391.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, tilkomst, parkering/garasjeplassering 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:

«Omsøkte tiltak ligger på tomt med kupert terrengform, i nærhet til eksisterende boliger. Eiendommen er en del av et større området regulert for videre utbygning.

Området har spredt boligbebyggelse med arkitektonisk uttrykk som representerer tidsperioden

byggene ble oppført. Omliggende boliger er hovedsakelig før opp i 1½ etasje med saltak, med innslag av valmet tak. Materialer i fasader er i hovedsak tre/panel. Det ingen gjennomgående bruk av materialer og farger for øvrig.

Omsøkte boliger er i over to etasjer med sokkelutforming og flatt tak, i et tidsriktig og moderne uttrykk, samtidig som tradisjonelle kvaliteter ivaretas. Biloppstillingsplass er på egen eiendom, på den del av eiendommen med minst kupert terreng. Bolig 1, har en biloppstillingsplass i garasje, samt det er prosjektert garasje nedenfor denne eiendommen med ytterligere 2 bil oppstillingsplasser.

Boligene er godt arkitektonisk utformet og alle hovedfunksjoner finner man i første etasje. Dette gir god livsløpsstandard for bruk av boligen. Bolig 2, 3 og 4, er like, mens bolig 1 har et større areal og noe mer vinkler som gir brudd i fasadebildet. Bolig 5 er noe mindre enn de øvrige. Kledning for boligene blir liggende panel i brun/jordlige fargetoner og omramninger i hvite fargetoner. Rekkverk på balkong i glass. Bolig 1 vil ha innslag av fasadeplater i hvite fargetoner.

Boligene trappes noe i terrenget for variasjon i høyder og plassering i henhold til eksisterende terreng. Dette sammen med noe forskjell i boligenes utforming bidrar til variasjon i det visuelle bildet. Samtidig vil boligene fremstå med en god helhetlig stil og preg. Interne murer vil trappes og utformes i naturstein.

Garasje under bakkenivå vil kun få synlig fasade i front, mot øst.

Tomten har god størrelse med tilfredsstillende areal for opphold, lek og rekreasjon. Boligene vil få gode utearealer på terrasser, samt på bakkenivå. Terrasser og balkonger er vendt mot øst og sør-øst, og innkjøring til tomten er trukket bort fra uteoppholdsarealet. Eiendommen har god plass for sykkelparkering og plassering av renovasjonsdunker etc. for hver bolig.

Etter vår vurdering er tiltaket utformet slik at det tilfredsstiller rimelige skjønnhetskrav, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.»

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er i føresegn 1.3.1 sett krav om rasvurdering av området ved søknad om rammeløyve. Det er utarbeidd skredfarevurdering av området, jf rapport frå Sweco datert 25.11.2016. Rapporten identifisert eit område, merka 3, i skredrapporten med potensiell skredfare som berører omsøkte tiltak. Følgjande vurdering er gjort for område 3:

«Bergskjæring på oversiden av veg (figur 6). I bergskjæringen er det avgrensede blokker som kan falle ned. Det er opplyst at det skal bygges en garasje inn i skjæringen (10x10 meter). I forkant av sprengningsarbeidet må bergskjæringen renskes. Etter at sprengningsarbeidet er utført, må stabiliteten i nye bergskjæring vurderes av ingeniørgeolog.»

Ansvarleg søkjar har elles erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

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.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Sikringstiltak i samsvar med skredvurderinga er vurdert og prosjektert. Skredsikring er slik administrasjonen vurderer det også nødvendig før igangsetjing av arbeid som vert omfatta av denne søknaden. Tiltaket kan godkjennast på vilkår av at skildra sikringstiltak er gjennomført før arbeidet tek til.

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.

Ansvarsrettar

Ansvarsrettar går fram av gjennomføringsplan datert 24.03.2018.

Ansvarsrettar knytt til nødvendig skredsikring på eigedommen er lagt til byggjesaka for bustad 1. Grensesnitt mellom ansvar knytt til prosjektering og utføring av utvendig rørføring frå og med tilknytingspunktet på kommunalt anlegg og fram til den enkelte bustad går fram av tilleggsdokumentasjon journalført mottatt 19.06.2018.

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 § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av bustad 1, støttemur langs grense mot nordvest og felles privat vass- og avløpsleidning på gbnr 195/235 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev B datert 19.10.2017 (journalført mottatt 19.06.2018), jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
Plassering av vass- og avløpsleidningen går fram av situasjonsplan for utvendig vatn og avløp datert 19.10.2017 (journalført mottatt 26.03.2018).
- 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 24.04.2018, og utførast i samsvar med godkjend situasjonsplan.**
- 3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.**
Avkjørsler til den enkelte eigedom skal utformast i samsvar med Normal 100 (tidlegare handbok 17, jf § 3.2 i føresegnene).
- 4. Omsøkt arbeid kan ikkje ta til før nødvendig sikringstiltak slik det går fram av skredvurderinga er gjennomført.**

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

- 1. Godkjent ferdigmelding for tilkopling til offentleg VA anlegg.**

2. **Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal vera oppfylt.**
3. **Faktisk plassering av tiltaket må vera 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 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 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.: 18/1108

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:

Fløssvika Utvikling AS

Alvervegen 25

5911

ALVERSUND

Mottakrar:

Hedalm Anebyhus AS Avd IIseng

Postboks 4

2344

ILSENG