



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/9109 - 20/32597

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

Dato:
03.06.2020

Løyve til oppføring av 4-mannsbustad med bodar - gbnr 477/79
Tjore nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 565/20
Tiltakshavar: Helland Eiendom & Invest AS
Ansvarleg søker: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av 4-mannsbustad med sportsbodar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.03.20 mottatt 07.05.20 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 22.04.20 i sak 20/8217 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget i sak 18/1848.
3. Ferdigattest på sikringsmur på gbnr. 77/35, saknr: 18/2581.
4. Sluttrapport for avfallsplan for tiltaket.

5. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt:

- Felles parkering PP1 skal være ferdigstilt og fysisk skilje mellom parkering PP1 og offentlig veg o_Veg skal være utført
- Privat felles veg f_veg og offentlig veg o_veg og grønstruktur til veg skal etablerast ferdig
- F_Leik 1 skal være ferdig opparbeide med leikeapparata
- F_renovasjon 2 skal være etablert
- Område for renovasjonsplass skal planerast ferdig

6. Faktisk plassering av tiltaket må være målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.»

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve for oppføring av 4 – mannsbustad med tilhøyrande sportsbodar på tomt 4 på gnr. 477 bnr. 79. Det er i søknaden opplyst at tiltaket får eit bruksareal (BRA) på ca. 429,8 m² (BRA), inklusiv bodar, og bygd areal (BYA) inklusiv frittliggjande bodar og parkering ca. 308,3 m². Frittliggjande sportsbodar (2 stk.) har bruksareal på 10,8 m² og bygd areal på ca. 13,2 m². I tillegg vert eit areal på 90 m² nytta til parkering på tomten. Utnyttingsgrad på tomt 4 er opplyst til 43 % BYA.

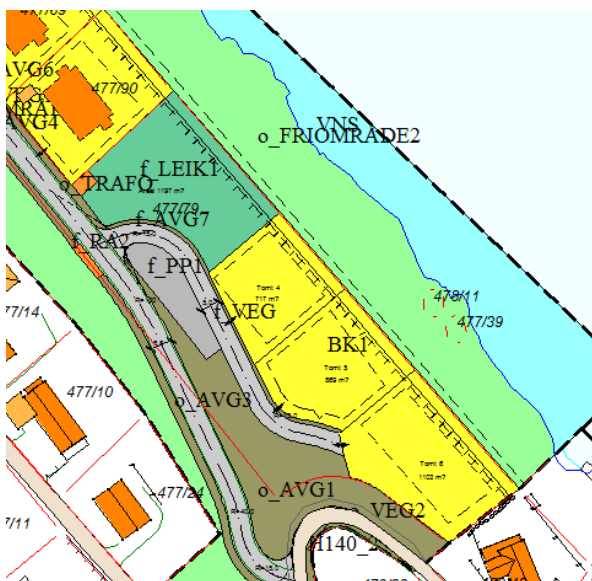
Det vert elles vist til søknaden motteke 07.05.20 og opplysningar mottatt 03.06.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var først komplett og klar for handsaming den 03.06.2020 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 Detaljplan Austmarka Hylla bustadområde er definert som konsentrert småhusbustader BK1.



Dispensasjon

Tiltaket har ikkje trong for dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

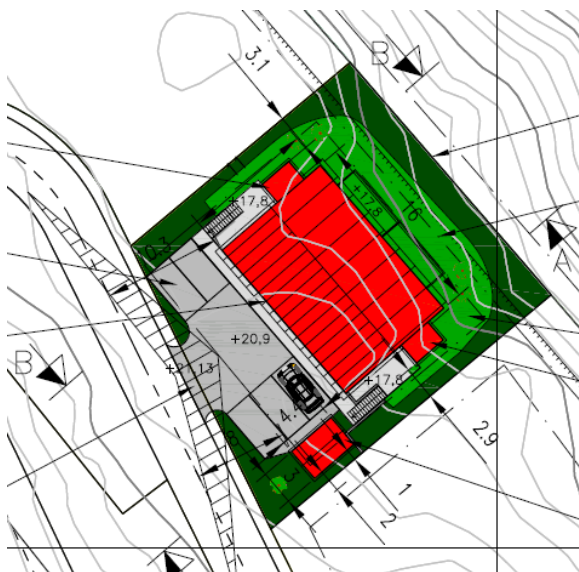
Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det kjem ingen merknad i saka.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i vedlagt situasjonsplan datert 26.03.20.



4-mannsbustaden er plassert innafor byggegrense i plan og er såleis i tråd med plan. I tråd med føresegna pkt. 1.1.1 og 1.1.2. er sportsbodar og parkeringsplass plassert utanfor byggegrense nokon stadar. Dette er i tråd med gjeldande plan. Det er søkt om topp golv i underetasje på kote + 18,0, veg på kote +21,1 i innkørselen. Maks mønehøgde på kote +27,9, jf. føresegna i gjeldande plan 2.1.4.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kommunalt avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknyting til det kommunale vassverket/avlauksanlegg i sak 18/8217, vedtak datert 22.04.20.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det er søkt om og godkjent etablering av nytt veg – og VA – anlegg den 19.07.2018, sak. 18/1848.

Gjeldande reguleringsplan inneheld parkeringskrav om at alle bueiningar skal ha 2 parkeringsplassar, jf. pkt. 3.3.2.

Vidare vert det presisert i pkt. 3.3.3. at tomt 4 skal ha plass til 5 parkeringsplassar på eiga tomt og 3 parkeringsplassar på felles parkeringsareal PP1. Parkeringskravet er dermed oppfylt.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle. I forkant av omsøkte tiltak er det etablert ei sikringsmur på gbnr. 77/35, i sak 18/2581 i samsvar med skredfarevurdering i sikringsrapport av 28.12.18 frå Russenes rådgjevar geologi i sak 18/2955. 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar har erklært at tiltaket skal plasserast i eit område som ligg i skredfareklasse S2. Etter gjeldande reguleringsplan er det vilkår om at det skal utarbeidast ein geologisk undersøking av området og utførast naudsynt sikring av fjellskjering mot aust, jf. pkt. 1.4 i reguleringsplan.

På bakgrunn av ovannemnte er det i forkant av omsøkte tiltak etablert ei sikringsmur på gbnr. 477/35, saknr. 18/2581. Rapporten konkluderer med i bakgrunn i dei undersøkingar og vurderingar som er gjort, vil tomteområdet ved Hylla etter deira vurdering ligga i skredfareklasse S2.

På bakgrunn av at det er krav til geologiske undersøkingar i reguleringsplanen og at undersøkinga finn at tomteområdet ligg i skredfareklasse S2 har kommunen vurdert at området til støttemuren mot sjø krev geologisk prosjektering i tiltaksklasse 2, med krav om uavhengig kontroll.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Ansvarleg sækjar har i søknad opplyst at avfallsplan vil bli utarbeida og avfallsrapport vil bli sendt kommunen ved søknad om ferdigattest. Avfallsplan må sendast inn saman med søknad om ferdigattest.

VURDERING

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Ansvarsrettar i saka går fram av eigenerklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 07.05.20.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune 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 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.: 20/9109

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 bygggearbeidet 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 vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan.pdf
Tegning - FASADER OG SNITT TOMT 4.pdf
Tegning - FASADER TOMT 4.pdf
Tegning SPORTSBODER TOMT 4.pdf
Tegning - KJELLERPLAN OG SNITT TOMT 4.pdf
Tegning - 1. PLAN TOMT 4.pdf
Tegning - LOFTSPLAN TOMT 4.pdf

Vedlegg:

Tegning - FASADER OG SNITT TOMT 4.pdf
Gjennomføringsplan.pdf

Kopi til:

Helland Eiendom & Invest AS	Idrettsvegen 3	5936	MANGER
-----------------------------	----------------	------	--------

Mottakrarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS SEN
----------------	--------------	------	-----------------------