



Florvaag Hus AS
Nøstegaten 56
5011 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13234 - 20/54540

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@alver.kommune.no

Dato:
02.09.2020

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 445/480 Manger nedre

Administrativt vedtak:

Saknr: 886/20

Tiltakshavar:

Sandra Stang Pletten

Ansvarleg søkjar:

Florvaag Hus AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 2.7.2020 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. Terrengingrep utanfor regulert byggegrense må ikkje utførast nærare nabogrensa enn 1 meter og ikkje utførast med meir enn 1,5 meters avvik frå opphavleg terrengnivå.**
- 4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 1.7.2020, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**
- 5. 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 offentlig VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere 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 oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 207 m² og bygd areal (BYA) ca. 171 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 15,83 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 7.7.2020 og supplert 2.9.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 1.9.2020:

1. Målsette teikningar. Det ligg ingen teikningar vedlagt søknaden.
2. Søknaden er ikkje signert av tiltakshavar.
3. Tiltakshavar er ikkje grunneigar. Grunneigar må gi tiltakshavar fullmakt til å signere søknad om løyve på eigedomen eller signere på søknaden.

Dokumentasjon vart motteken ved e-post frå ansvarleg søkjar 2.9.2020. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 2.9.2020 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langhøyane bustadområde, planid: 12602011000100, er definert som frittliggjande småhusbebyggelse.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 2.7.2020.

Bustaden er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 20,7 moh og mønehøgde på kote ca. + 27,9 moh. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 20,5 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 1.7.2020 i sak 20/12300.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for to bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrse.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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.

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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING:

Plassering

Omsøkt bustad vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Reguleringsføresegn 2.1.1 legg til grunn at bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrense. Føresegn 2.1.2 legg til grunn at mindre tiltak kan godkjennast utanfor regulert byggegrense.

Administrasjonen si vurdering er at mindre terrenginngrep kan godkjennast utanfor regulert byggegrense i samsvar med reguleringsføresegn 2.1.2. Ansvarleg søker har ikkje beskrive omfanget av terrenginngrepet som er tenkt utført mellom regulert byggegrense og nabogrensa. Kommunen set difor vilkår om at fyllingsfoten ikkje må kome nærare nabogrensa enn 1 meter og at terrenginngrepet ikkje må utførast med 1,5 meters avvik frå opphavleg terrengnivå.

Når det gjeld høgda på bustaden legg reguleringsføresegn 3.1.4 til grunn at bustadane i feltet kan ha mønehøgd på inntil 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet. Det omsøkte tiltaket er vist med pulttak og har dermed to gesimshøgder, og ikkje mønehøgd. Administrasjonen tolkar reguleringsføresegna slik at det ikkje er krav til møne, og tiltaket kan dermed godkjennast utan dispensasjon.

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.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig 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 byggtknisk 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 kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delebert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delebertingsreglement.

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.: 20/13234

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

Siril Therese Sylta
Tenesteleiar

Marianne Aadland Sandvik
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Målsatte tegninger
Kart

Kopi til:

Sandra Stang Pletten
Thor Arne Frotjold

Floghaugane 6 5918
Floghaugane 6 5918

FREKHAUG
FREKHAUG

Mottakarar:

Florvaag Hus AS

Nøstegaten 56 5011

BERGEN