



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Florvaag Hus AS
Nøstegaten 56
5011 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15324 - 20/63060

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
07.10.2020

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 445/416 TOMT 13 Manger nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 1060/20
Tiltakshavar: Marta Burkeland
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 gitt løyve i eitt trinn for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 09.09.2020, 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg .
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
3. 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) 153 m² og bygd areal

(BYA) 102 m². Utnyttingsgrad er opplyst til å verta 14 % BYA

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, 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 mottatt 09.09.2020.

Fullmakt

Tomta har ikkje fått eige bruksnummer enno, men høyrer framleis til gbnr 445/416. Fullmakt frå heimelshavar Langhøyane as ligg ved søknaden.

Saksbehandlingsfrist

Søknaden var komplett og klar for behandling den 09.09.2020, og frist for saksbehandling er 3 veker frå denne datoen. Overskriding av saksbehandlingsfristen fører ikkje til redusert gebyr for saker med 3 veker frist.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langhøyane 1260-2011000100 definert som boligbebyggelse – frittliggjande småhusbusetnad.

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

Utdrag frå føresegner:

§ 2.1 Byggegrenser

- 2.1.1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen.
- 2.1.2. Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b og støttemurar, parkering og/eller garasje kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

§ 3.1 Frittliggjande småhusbusetnad

- 3.1.1 I område avsett til frittliggjande småhusbusetnad BF01 – BF12 er 46 stk einebustader, garasje, tilkomstvegar og parkering knytt til desse tillat.
- 3.1.2 Bygningar skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.
- 3.1.3 Maksimal tomteutnytting for frittliggjande småhusbusetnad er BYA= 25%. Parkering er inkludert i BYA.
- 3.1.4 Maksimum mønehøgde er 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet.
- 3.1.5 Bustadene skal ha plass til garasje og minst to oppstillingsplassar på eigen grunn.
- 3.1.6 Minimum uteopphaldsareal skal vere minimum 50 m² per bustadeining. Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy over 55 dB og trafikk.
- 3.1.7 Inngjerding og planting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.1.8 Ved avkjørsler skal det ikkje setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er [sett inn] % BYA/ % BRA.

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 mottatt 09.09.2020.

Parkering/framtidig garasje er plassert delvis utanfor byggegrensa i planen.

Det er tillate etter reguleringsføresegn § 2.2.2

Det er søkt om ferdig golv på kote + 12,3

,3

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar.

Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrengbehandling

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

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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar 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 søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for behandling 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 byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved behandling av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved behandling av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er behandla 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.: 20/15324

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 vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

5_KART_Situasjonsplan_Kart som nabovarsles Smith_Langhøyane.pdf
6_TEGN_TegningNyFasade_Jomfruland - A3 - E-01a Fasader.pdf
7_TEGN_TegningNyFasade_Jomfruland - A3 - E-01b Fasader.pdf
8_TEGN_TegningNyPlan_Jomfruland - A3 - E-02 Plan - snitt.pdf
9_TEGN_TegningNyttSnitt_Jomfruland - A3 - E-02 Plan - snitt.pdf

Kopi til:

Florvaag Hus AS
Geir Magne Smith

Nøstegaten 56 5011
Radøyvegen 5936

BERGEN
MANGER

Kopi til:

1622

Mottakarar:Florvaag Hus AS
Geir Magne SmithNøstegaten 56 5011
Radøyvegen 5936
1622BERGEN
MANGER

Marta Burkeland

Radøyvegen 5936
1622

MANGER