



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/6607 - 20/70692

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

Dato:
06.11.2020

Igangsettingsløyve for oppføring av 3-mannsbustad på BKS2 - gbnr 322/13 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 1190/20
Tiltakshavar: Gripsgård Bygg AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om igangsetting av tiltak med ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for oppføring av 3mannsbustad på BKS2 på Mjåtveitstø på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 23.09.19 i sak 19/1226 med vilkår gjeld for tiltaket.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg og veganlegg.
2. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt:
Pkt. 2.4.1 – Veg o_SKV1 med fortau o_SGS2 skal vera ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.

Pkt. 2.4.2 – Veg f_SV1 – 3 skal vera dimensjonert og ferdig opparbeidd i samsvar med plankart før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.

Pkt. 2.4.3 – Felles leikeplass f_BLK1 – 3 skal vere opparbeid og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felta BBB1 og BKS1 – 3.

Pkt. 2.4.4 – Gangveg f_SGS1, f_SGS3 og f_SGS4 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader i planområdet.

- 3. Utomhus godkjent i sak 20/6675 skal ferdigstillast med ferdigattest/mellombels bruksløyve.**
- 4. Faktisk plassering av tiltaka må vere målt inn, og koordinatar for veg og VA-anlegg sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**
- 5. Sluttrapport for avfallsplanen skal innendast før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om igangsetting av heile tiltaket 3 mannsbustad på BKS2 Mjåtveit på gbnr 322/13.

Kommunen har i vedtak av 23.09.19 i sak 19/1226 gjeve rammeløyve. Det vart gjeve igangsetjingsløyve for oppføring av veganlegg, VA-anlegg og utomhus for 16 buëiningar på Mjåtveitstø gbnr 322/13 Mjåtveit den 24.04.20 i sak 20/6675.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslar, 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 motteke 09.03.20. Søknaden var komplett og klar for handsaming ved innlevert dokumentasjon for privatrettsleg tilhøve for framføring av VA-leidningar på anna manns grunn den 23.11.2020. Kommunen legg til grunn at innhaldet i avtalen vert fylt opp av tiltakshavar.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i forbindelse til rammesøknad i samsvar med pbl. § 21-3. Det er ikkje grunnlag for å krevje ny varsel ved igangsetting.

VURDERING:

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Mjåtveitstø, planid: 125620150005, er definert som byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse.

Rekkefølgekrev i plan

Pkt. 2.4.1 – Veg o_SKV1 med fortau o_SGS2 skal vera ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.

Pkt. 2.4.2 – Veg f_SV1 – 3 skal vera dimensjonert og ferdig opparbeidd i samsvar med plankart før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.

Pkt. 2.4.3 – Felles leikeplass f_BLK1 – 3 skal vere opparbeid og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felta BBB1 og BKS1 – 3.

Pkt. 2.4.4 – Gangveg f_SGS1, f_SGS3 og f_SGS4 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader i planområdet.

Pkt. 2.4.5 – Naudsynt kapasitet på skule/barnehage må vere tilstades og dokumenterast før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felta BBB1 og BKS1 – 3.

Det er avklart at kravet til naudsynt kapasitet på skule/barnehage er oppfylt. Øvrige krav til opparbeiding av infrastruktur må vere oppfylt før det kan gis bruksløyve til bustadane.

Utbyggingsavtale

Planføresegn pkt. 2.5.1 set krav om at avtale mellom utbygger og Meland kommune om gjennomføring av tekniske anlegg må liggje føre før det kan gis igangsettingsløyve. Teknisk plan vart godkjent den 22.04.20.

Terrenghandsaming

Meland kommune føreset at alle terrenginngrep vert utført i samsvar med planføresegn pkt. 2.6.1.

Vidare set pkt. 2.6.4 krav til at overskotsmassar frå eventuelt tidlegare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon skal nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende mottak lokalt. Plan for overskotsmassar vart levert til kommunen den 18.9.2019, i samsvar med planføresegn pkt. 2.6.3 og 2.6.4.

Pkt. 2.6.5 set krav om at plan for handtering av overskotsmassar må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafor BBB1 og BKS1 – 3 i planområdet. Kommunen har mottatt planen for overskotsmassar som vedlegg Q1 den 09.03.20.

Universell utforming

Reguleringsplanen set krav til at minst 50% av bueiningane i BBB1 og BKS1-3 skal vere utforma som tilgjengeleg bueining. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

Kravet er oppfylt for dei omsøkte bustadane på BBB1 og BKS 1-3.

Parkering

Det omsøkte tiltaket oppfyller regulert krav til parkering, jf. planføresegn pkt. 3.3.3.

Vidare skal bilar kunne snu inne på kvar tomt, jf. planføresegn pkt. 3.4.4. Kommunen føreset at kravet er oppfylt.

Uteareal

Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller allmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming, jf. planføresegn pkt. 3.4.2.

Vidare set planføresegn pkt. 3.4.6 krav til at utearealet skal sikrast ei tiltalande og føremålstenleg form og vera lett tilgjengeleg frå bustaden. Dei skal ha gode sol- og lokalklimatiske tilhøve. Kommunen føreset at kravet vert ivareteke.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan og utomhusplan, datert 08.02.19, journalført motteke 28.05.19.

Tiltaket er plassert i samsvar med reguleringsplan.

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 vassverk og avlaup. Det er søkt om sanitærabonnement og godkjent røyrleggjarmelding i sak 20/13405 den 14.07.20.

Tilkomst og avkjørsler

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4, ved avtale med Mjåtveit Vellag datert 16.9.2019 og ved avtale med Rygir Tomteutvikling AS datert 17.9.2019.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter byggteknisk forskrift § 9-6.

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.

Ansvar

Ansvarleg søker, Arkoconsult AS (org.nr. 91826966), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 byggteknisk forskrift (TEK).

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.

Aktuelt regelverk

- Igangsetting av tiltak med ansvarsrett krev søknad etter pbl §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Grunnlag for ansvarsrett som sjølvbyggjar går fram av SAK § 6-8.

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.: 20/6607

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Gripsgård Bygg AS

Moldekleivmark 5919
a 69A

FREKHAUG

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS
SEN