



Tyark AS
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referansar:
Dykkar: Thomas Tysseland
Vår: 21/168 - 21/1279

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

Dato:
11.01.2021

Løyve til oppføring av 4-mannsbustad - gbnr 322/166 s.1-4 hus 01
felt B24 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 034/21
Tiltakshavar: Mjåtveitmarka B16 AS
Ansvarleg søkjar: Tyark 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 for oppføring av 4-mannsbustad hus 01 i felt B24 på Mjåtveit på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.01.17, mottatt 11.01.21 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/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 07.12.20 i sak 20/18683 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg 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. Veg 2, som er vist på kartet må ferdigstillast.
3. Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest til bygget må det liggje føre bruksløyve til felles utomhusareal i samsvar med utbyggingstakt på utomhusarealet, som vist i vedtak 02/2017, saksnr. 16/3007.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Reviderte teikningar og kart vart motteken 11.01.21.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.01.21 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka, og omsøkte areal er satt av til bustadbygging – konsentrert småhusbebyggelse. Det omsøkte tiltaket er difor i samsvar med formålet i arealplanen.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BRA.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla den 21.12.20 i samsvar med pbl § 21-3.

Det kom ingen merknader i saka.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.01.17, motteken 11.01.21.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Bygning med gesimshøgde over 8 meter og mønehøgde over 9 meter kan berre først opp med heimel i kommunedelplan eller reguleringsplan, jf. pbl § 29-4 første ledd siste setning. Reguleringsplan for Mjåtveitmarka legg til grunn at maks mønehøgde er 10m, jf. planføresegn 2.2.1.

Som vist på blant anna terrengsnitt F vil hus 01 ha ei gjennomsnittleg mønehøgde på 6,25 meter. Dette er innanfor det reguleringsplanen angjev, og høgda på bygningen er dermed i samsvar med pbl § 29-4 første ledd siste setning, og kan godkjennast som omsøkt.

Vidare legg reguleringsplankartet til grunn ei byggjegrense på fem meter mot nabogrensa, jf. pbl § 29-4 andre ledd. Situasjonsplan viser at hus 01 skal plasserast innanfor regulert byggjegrense, og plasseringa kan difor godkjennast.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere 63 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 41,6 og mønehøgde på kote ca. + 47,95. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 41,3.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 07.12 20 i sak nr. 20/18683.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Tiltaket har sikra tilkomst via reguleringsplanen. Tilkomstvegen er opparbeida i samsvar med planføresegn 1.2.5. Vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn er sikra gjennom godkjent VA-rammeplan, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Det ligg føre ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen for overtaking av tekniske anlegg, datert 17.9.2015, i samsvar med planføresegn 1.3.1.

Parkeringskravet i planføresegn 2.7.1 er oppfylt samla ved løyve om opparbeiding av utomhusarealet og hus 01.

Vidare stettar tiltaket reguleringsplanen sitt krav til utnyttingsgrad, jf. planføresegn 2.2.1.

Terrenghandsaming

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

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

Visuelle kvalitetar

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK 10), jf. pbl § 29-5.

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

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING:

Tilgjengelege bueningar:

Planføresegn 1.1.5 stiller krav om at minimum 50% av bueningane, med tilhøyrande uteareal, leikeplassar, parkering og tilkomst skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma.

Det er søkt om oppføring av totalt 59 bueningar innanfor felt B24. Ettersom planføresegn 1.1.5 stiller krav om at minst 29 av bueningane skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma, og 24 av dei omsøkte bueningane er brukbare, vart det søkt om dispensasjon frå kravet i søknad journalført 20.1.2017. Det vart gjeve dispensasjon i vedtak datert 23.1.2017, DS 33/2017. 24 av 59 bueningar skal etter dette vere brukbare for orienterings- og rørslehemma.

Administrasjonen har vurdert uteareal, leikeplassar og tilkomst i rammeløyve for opparbeiding av utomhusarealet innanfor felt B24. Når det gjeld parkering finn vi at planføresegn 1.1.5 ikkje kan tolkast slik at også 50% av parkeringsplassane skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma. I arealdelen til kommuneplanen, føresegn 1.6.9, vert det stilt krav om at minimum 5% av parkeringsplassane skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma ved oppføring av rekkjehus/bustad med fleire enn 5 bueningar. Administrasjonen finn det uvisst om dette må gjelde kvart tiltak, eller om utbygging samla innanfor eit felt utløyser kravet. I følgje situasjonsplan datert 2.2.2017 er det satt av seks plassar til orienterings- og rørslehemma. Vi finn at dette uansett må vere tilstrekkeleg i høve kravet i planføresegn 1.1.5.

Ansvar:

Ansvarleg sækjar, Tyark AS har i gjennomføringsplanen versjon 1, motteken 07.01.21 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.

Tiltaksklasse

Kommunen legg sækjar 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 Statsforvaltaren. 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 sækjar, 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 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.: 21/168

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.

Vedlegg:

Rette teikningar på hus 01 - gbnr 322/166 Mjåtveit
A10-2 Situasjonsplan byggemelding
A30-01 Snitt A og B
A40-01 Fasade Nord og Vest
A40-02 Fasade Sør og Øst

Kopi til:

| | | | |
|----------------------|--------------|------|--------|
| Mjåtveitmarka B16 AS | c/o | 5224 | NESTUN |
| | Byggmester | | |
| | Hitland AS | | |
| | Midtunheia 2 | | |

Mottakarar:

| | | | |
|----------|----------------|------|--------|
| Tyark AS | Strandgaten 19 | 5013 | BERGEN |
|----------|----------------|------|--------|