



Åsane Byggmesterforretning AS
Hesthaugvegen 18
5119 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1015 - 21/10811

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
18.02.2021

Eittrinnsløyve til etablering av 10 -mannsbustad innan felt BB2 - gbnr 137/803 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 227/21
Tiltakshavar: Sommerro Panorama AS
Ansvarleg søkjar: Åsane Byggmesterforretning 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 eittrinn til etablering av bygg 1, 10-mannsbustad, innan reguleringsplan Kubbaleitet/planid.: 1263-201215 felt BB2 på eigedom gbnr. 137/803. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 01.02.2021 og i samsvar med byggegrense gjeve på gjeldande plankart, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 27.01.2021 i sak 21/498, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Før arbeid kan ta til skal det ligge føre oversikt over samla bruksareal (BRA) for bygget, samt oppdatert situasjonsplan som syner oppmerkning av parkeringsplassar og påført ytre hovudmål på bygget. Føresegna til planen oppgjev krav til tal HC-plassar samt moglegheit for lading av elektisk køyretøy.

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 20/7972.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle i sak 20/7972.
4. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for godkjent planering i sak 20/15902.
5. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

6. 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 10-mannsbustad (blokk) med bygd areal (BYA) ca. 677 m². Utnytingsgrad er opplyst til 30 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og parkering. Grovplanering av området er godkjent i sak 20/15902 administrativt vedtak saknr. 1301/20 datert 01.12.2020. Opparbeiding av avkøyrsløp og køyreveg er godkjent i sak 20/7972 administrativt vedtak saknr 658/20 datert 30.06.2020. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.02.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.02.2021 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaleitet/plaind.: 1263-201215, revidert 11.08.2020 er definert som boligbebyggelse-blokkbebyggelse felt BB2.

5.3.2 Innanfor BB2 kan det oppførast 3 bustadblokker med 3 etg. Maksimalt tal bueiningar innan feltet skal vere 27. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50. Det skal opparbeidast minimum 1,5 parkeringsplassar pr. bueining for område BB2. Parkering for BB2 kan løysast i parkeringskjellar og/eller på området f_P2. Minimum 30 plassar skal leggjast i parkeringskjellar på område BB2.

Rekkefølgekrav felt BB2:

- 3.3 Parkeringsplassar i f_P2 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve i BB2.
- 3.6 Kjøreveg o_V3 skal vere opparbeid fram til BB1 og BB3 før det vert gjeve bruksløyve for BB1 og BB3.
- 3.8 Kjøreveg o_V5 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for BB2 og BB5.
- 3.17 o_F6, o_F7, f_F8, o_GV1 og o_GV2 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve i BB2 og BB4.
- 3.22 Felles leikeplass f_L4 skal vere ferdigstilt med ein ballbane og ulike leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve i BB2.
- 3.23 Felles leikeplass f_L8 skal vere ferdigstilt med ulike leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve i BB2.
- 3.31 Kyststien skal være ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bueiningar innanfor BB2- BB5.
- 3.34 Det kan gjevast bruksløyve til inntil 30 bustadeiningar innanfor planområdet før krysset o_V3 og o_V4 skal være ferdigstilt. Rekkefølgekravet knytt til opparbeiding av krysset vert sett på som oppfylt dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune, og oppfylt sine forpliktingar til gjennomføring av tiltaket.

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 motteke 01.02.2021. Situasjonsplan er ikkje påført ytre hovudmål, og det er ikkje synt oppmerkning av parkeringsplassar.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 15,4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv grunnplan på kote ca. + 21,9 og gesimshøgde på kote ca. + 31. Planering av felt BB2 er godkjent i sak 20/15902.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og kloakkanlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 27.01.2021 i sak nr. 21/498.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal og gangtilkomst.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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 skjønns gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 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 søkjar, 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 nabovarlast 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 kommunen 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.: 21/1015

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

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D 1 - Alverparken 10- mannsbolig trinn 2 - 10 - Situasjonsplan

E 1 - Tegninger Alverparken 5

Kopi til:

Sommerro Panorama AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
Sommerro Panorama AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
Åsane Byggmesterforretning AS	Hesthaugvegen 18	5119	ULSET

Mottakarar:

Åsane Byggmesterforretning AS	Hesthaugvegen 18	5119	ULSET
-------------------------------	------------------	------	-------