



Plan og byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/6675 - 20/20890

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

Dato:
24.04.2020

Løyve til oppføring av veganlegg, VA-anlegg og utomhus for 16 bueiningar - gbnr 322/13 Mjåtveit

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 432/20

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Gripsgård Bygg AS
Arkoconsult AS
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 veganlegg, VA-anlegg og utomhusområde for 16 bueiningar på Mjåtveitstø på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan og utomhusplan mottatt 09.03.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. 16 bueiningar skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med godkjent teknisk plan, datert 22.04.20, og utførast i samsvar med godkjent teknisk plan.
3. Før igangsetting for 16 bueiningar kan gjevast, skal søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg sendast inn til VA-avdelinga.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg med fortau og avkjørsler skal opparbeidast i samsvar med godkjent teknisk plan datert 22.04.20.

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. 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.»**

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve for oppføring av veganlegg, VA-anlegg og utomhus for 16 buëiningar på Mjåtveitstø gbnr 322/13 Mjåtveit.

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 og godkjent teknisk plan den 22.4.2020.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

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 hjelpemedel.

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 journalført motteke 09.03.20.

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 må søkjast om sanitærabonnement seinast saman med søknad om igangsettingsløyve for bueiningar.

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 3./17.9.2019.

Avfallsplan

Tiltaket (veg, utomhus med VA-anlegg) har ikkje 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 søkjar, 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 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).

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 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 byggt teknisk 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 miljøsnering 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 § 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 klagt 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.: 20/6675

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:

D 1-2 Situasjonsplan
E 1-2 Utenomhusplan BLK3
G 1-4 Gjennomføringsplan

Kopi til:

Gripsgård Bygg AS

Moldekleivmark 5919
a 69A

FREKHAUG

Mottakarar:

Mottakarar:
Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS
SEN