



Florvaag Hus AS  
Randi Stavdal  
Nøstegaten 56  
5011 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/1118 - 22/22835

Saksbehandlar:  
Hogne Askeland  
hogne.askeland@alver.kommune.no

Dato:  
19.03.2022

Løyve til terrenginngrep - gbnr 445/493, 494, 495, 497, 498 Manger Nedre

**Administrativt vedtak:** Saknr: 317/22  
**Tiltakshavar:** Langhøyane AS  
**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 gjeve løyve i eitt-trinn til planering av tomteområde med følgjande gbnr. 445/493,494 495,497,498 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.01.2022.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

1. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
2. 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.

#### SAKSUTGREIING

##### Tiltak

Saka gjeld søknad om vesentleg terrenginngrep i samband med planering av 5 tomter i Langhøyane bustadfelt.

Søknaden gjeld gbnr. 445/493, 494, 495, 497, 498 Manger Nedre.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og leidningsnett for vassforsyning og avløpsanlegg. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.02.2022 og supplert 18.03.2022.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 15.03.2022.

1. *Langhøyane AS er ikkje heimelshavar til eigedom gbnr. 445/498. Heimelshavar til gbnr. 445/498 er ikkje nabovarsla og det ligg ikkje føre avtale for utføring av tiltak på annan manns eigedom.*

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 18.03.2022.

Søknaden var komplett og klar for handsaming 18.03.2022 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langhøyane - bustadområde, planid. 12602011000100 er definert som areal for bustader frittliggjande småhus.

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

### **Dispensasjon**

Det er kommunens vurdering at 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 datert 17.01.2022.

Tomtane ver planert i samsvar med regulerte kotehøgder sett i reguleringsplan og som vist i situasjonsplan datert 17.01.2022.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

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

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

### **Terrenghandsaming**

Illustrasjon/situasjonsplan viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i forhold til terreng.

Alle tomter skal planerast i samsvar med godkjent planeringshøgde i reguleringsplan som vist i situasjonsplan datert 17.01.2022.

### **Visuelle kvaliteter**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvaliteter 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 prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK).

## **VURDERING**

### **Plassering**

Illustrasjon/situasjonsplan viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i forhold til terreng. Alle tomter skal planerast i samsvar med godkjent planeringshøgde i reguleringsplan som vist i situasjonsplan datert 17.01.2022.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvaliteter**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns gode visuelle kvaliteter, 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 nabovarlas 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.

### **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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **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.

### **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av tiltaket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/1118**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hogne Askeland  
Konsulent

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Florvaag Hus AS  
Langhøyane AS

Nøstegaten 56 5011  
Nøstegaten 56 5011

BERGEN  
BERGEN