



En Til En Arkitekter AS
Marianne Ø. Aasebø
Vaskerelven 8
5014 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/1572 - 22/59441

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

Dato:
04.08.2022

Rammeløyve til oppføring av einebustad med carport og bod
B1b-05- gbnr 322/18 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 828/22
Tiltakshavar: Sveåsen AS
Ansvarleg søkjar: En Til En Arkitekter AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for riving av fritidsbustad og oppføring av einebustad med carport og bod i felt B1b-05 på Sveåsen på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan D 02, datert 07.06.22 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. Muren som går frå tomt B1b-04, B1b-05 til B1b-06 skal utførast i naturstein slik den er vist på teikninga E12, mottatt 7.06.22.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med framtidig løyve til påkopling i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan av 21.01.22.
5. Avrenning frå Sveåsen felt skal gå til fangdam nr.3.
6. VA-leidningar skal utførast i samsvar med godkjent dispensasjon frå avstandskrav i sak 21/2960, datert 03.02.22.
7. Tiltaket får tilkomst til offentlig kommunal veg via privat veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i sak 21/10465, datert 03.02.22.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Avtale om vegrett skal liggje føre.
2. Avtale om utføring av delar av tiltak- varmekablar i privat veg på gbnr 322/190 skal liggje føre.
3. Samtykkje frå eigar av tomt B1b-06 og B1b-04 for oppføring av mur skal liggje føre.
4. Det skal utførast jevnleg visuell kontroll av dam 2 og 3, med foto (gjerne mobilfoto) som dokumentasjon av situasjonen i dam 3. Avrenning for tiltaket skal ikkje skje mot dam 2.
5. Vassprøver må takast etter fangdam 3, og med ein frekvens på minimum to målingar i veka. Resultat av vassprøver skal oppbevarast for kontroll. Det skal gjevast melding til kommunen om gjennomsnitt vassprøvar på over 2,2 FNU. I tilfelle overskridelse skal arbeidar stansast umiddelbart til utbetring av avbøtande tiltaka er gjennomført.
6. Plan for avbøtande tiltak skal sendast til kommunen før igangsetjingsløyve kan gjevast.
7. Plan for lagring av massar skal leggast fram seinast ved søknad om igangsetting.
8. Renovasjonsplass skal godkjennast av NGIR.

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

1. Oppsamlingsplass for renovasjon og post skal vere opparbeidd.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløse i sak 21/5193.
3. Godkjenning av veg, avkøyrsløse og VA-anlegg av Samferdsel avdelinga.
4. Vegsystem med varmekablar skal vere på plass og fungere ved bruksløyve/ferdigattest. Varmekablane skal ha eigen måler og skal driftast/vedlikehaldas av utbygger i byggjefasen.
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.
7. Det skal lagast ordning for oppfølging av vasskvalitet på overvatn med evt. prøvetaking, analyse og rapportering til kommune.
8. Drift og vedlikehald av varmekablar i veg må førast over på vellag for Sveåsen.

Rammeløvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av fritidsbustad på gbnr 322/247 og oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 169 m². Samla bruksareal inklusiv bustad, sportsbod, carport om 1 parkeringsplass er 211 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 21 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, trapp, samt opparbeiding av avkøyrsløse, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i sak 21/10465, datert 03.02.22.

Det er gjeve rammeløyve i sak 21/5193 den 16.02.22 for oppføring av veg, VA-anlegg for heile feltet Sveåsen med 25 bueiningar.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.02.22 og supplert 07.06.22.

Søkjjar beskriver tiltaket i felt B1b-05 slik:

Enebolig type C oppføres i 3 etasjer hvorav 1 sokkeletasje. Inngang, stue/kjøkken og bad i 1. etasje, soverom, bad og vaskerom i underetasje og loftstue, soverom/kontor og terrasse i 3. etasje.

Omsøkte tiltak er i tråd med utnyttelse og byggehøyder i reguleringsplan. Jf. understående utregning av utnyttelse for byggeområdet og pr. fremtidig tomt, samt vedlegg E-02 og E-03 (snitt og fasader).

I denne søknaden er det teke stode til einebustad i felt B1b-05 hus type C med tilhøyrande utomhus.

Det ble søkt om dispensasjon frå pkt. 1.6.10 – krav om snuing på eigen grunn i føresegn til kommunedelplan for Meland. Etter nærare vurdering har administrasjonen konkludert at kravet i dette punktet gjeld ikkje for tiltaket i regulert område B1. Dispensasjonen er ikkje naudsyn og er ikkje handsama her.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved e-post av 27.04.22. Planendringa, som har omfatta hovudsakleg tilkomstpilar, ble godkjent den 04.07.22 i sak 22/3801.

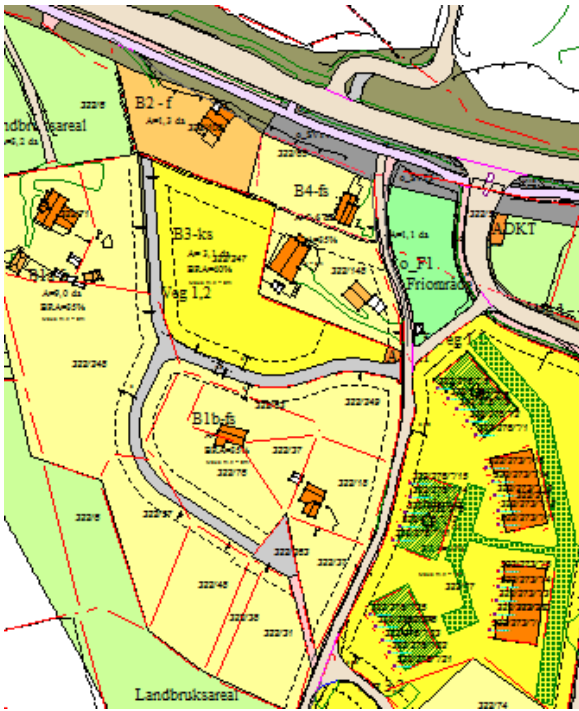
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 07.06.22.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen med ldnr 1256 20060002 for Mjåtveitmarka er definert som bustadføre mål – frittliggjande einebustader (B1).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BRA.



Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 3 merknader frå eigar av gbnr 322/218 ved brev av 24.05.22 , frå eigar av gbnr 322/71 og frå eigar av gbnr 322/106 ved brev av 25.01.22.

Ansvarleg søkjar opplyser at merknaden frå eigar av gbnr 322/71 går på einebustaden B1a-02 og er ikkje relatert til oppføring av einebustad i felt B1b-06. Merknaden frå eigar av gbnr 322/106 går på innsyn frå parkeringsplassar til 4-mannsbustad og innsyn frå einebustadtomt B1a-01, som er heller ikkje relevant for denne einebustaden her.

Ansvarleg søkjar har kommentert 2 nabomerknader ved brev, datert 10.02.22.

Mjåtveit næringspark, eigar av gbnr 322/218, kjem den 24.05.22 med merknad som går på bruk av fangdammar i feltet.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknaden ved brev datert 31.05.22.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 07.06.22, mottatt 07.06.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca.4 meter frå carportbygg til nabogrense til privat veg. Muren er plassert 0 meter frå nabotomt B1b-04.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Det er søkt om gesimshøgde for einebustad på kote frå ca. + 56,3, ferdig golv i underetasje på kote ca. +46,8. Det er søkt om planeringshøgde på ca. kote +49,5.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det skal søkjast om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup før igangsetjingsløyve vert gjeve.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentleg kommunal veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 21/10465, datert 03.02.22.

Det skal liggje føre tinglyst avtale om vegrett før igangsetjingsløyve.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplassar for 1 bil i tillegg til carport.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Uteopphaldsareal:

Tiltaket har 207 m² uteopphaldsarealet og tilfredsstillar krav om minst 200 m² i planføresegn.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Eneboliger og eneboligtomtene er plassert og utformet med mål om å skape gode og solfylte hager og terrasser, så vel som å ivareta mest mulig av eksisterende topografi og å tilpasse kotehøyder til regulert veg for å skape gode overganger i området. Det er planlagt en helhetlig utbygging, der det er

lagt vekt på å skape en felles identitet og et felles uttrykk, så vel som variasjon innenfor området.

Omsøkte eneboliger oppføres i 2 etasjer med pulttak, samt underetasje der terrenget tilsier det. Høyder og takform er tilpasset nabobebyggelsen uten å direkte kopiere. Boligene vil ha et moderne, rasjonelt og tidstypisk uttrykk. Boligene skal oppføres som elementbygg i trekonstruksjoner. Bredde og retning på kledningsbord varieres for å skape variasjon i området og for å understreke fasadens oppbygning av elementer.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrettslege tilhøve

Avtale om vegrett skal liggje føre før igangsetjingsløyve kan gjevast.

Avtale om utføring av delar av tiltak- varmekablar i privat veg på gbnr 322/190 skal liggje føre før igangsetjingsløyve kan gjevast.

Nabomerknad

Vurdering

Det er motteke 3 nabomerknader frå eigar av gbnr 322/71, gbnr 322/218 og gbnr 322/106.

Etter kommune sitt syn går merknader frå eigare av gbnr 322//71 og gbnr 322/106 på verknader av einebustaden B1a-02, B1a-01 og parkering til 4-mannsbustad er ikkje relatert til oppføring av einebustad og skal vurderast i eigen sak.

Merknad er ikkje teke til følgje i denne saka.

1 merknad frå eigar av gbnr 322/218 - Mjåtveit næringspark as - av 24.05.22 går på bruk av fangdammar og ble kommentert av søker den 31.05.22.

Merknaden lyder:

«Mjåtveit Næringspark har merknad til/gir ikkje tillatelse til bruk av våre fangdammer. De er ikkje dimensjonert, eller har kapasitet, til flere aktører og vi ønsker å ha full kontroll over dem selv.»

Kommunen støttar seg til føringane som er gitt i reguleringsplanen Detaljregulering Mjåtveit-Dalstø med omsyn til turbiditeten på 2,0 FNU eller mindre. Kommune skal få kontinuerlege målingar av turbiditeten og naudsyn vedlikehald av fangdammar ved byggeaktivitetar i området ifølgje reguleringsplanen. Miljø og tilsyn avdelinga skal vurdere om det er naudsynt med nye målingar frå Mjåtveit næringspark as.

Det er satt vilkår i rammeløyve om at avrenning frå Sveåsen felt skal gå til fangdam nr.3, ikkje dam nr.2. Utbyggjar av Sveåsen feltet skal ikkje nytte fangdam nr.2 for å sleppe overvatn.

Det skal utførast jamleg visuell kontroll av dam 2 og 3, med foto (gjerne mobilfoto) og det skal takast vassprøver to gangar i veke etter fangdam nr.3 som dokumentasjon av situasjonen i dam 3. Utbyggjar må føre skriftleg dokumentasjon på utført kontroll.

Merknaden er teke til følgje.

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.

Området Sveåsen er en del av reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Området er regulert til bustad, hhv. frittliggjande einestader (B1) og konsentrert småhusbebyggelse (B3). Tiltaket vil medføre sprengingsarbeid i forbindelse med etablering av infrastruktur, samt planering av tomter. Størst inngrep i terrenget blir det der vegen går opp i området langs gnr/bnr 22/148 i Veg 1 opp til påkopling Veg 1.2.

Sveåsen ligg innafor nedbørsfelt til Mjåtveitelva, og overflateavrenning herifrå har kort veg til Kloppedalsbekken og vidare til Mjåtveitelva. Store deler av området heller mot Kloppedalsbekken.

Konklusjon vedrørende vasskvalitet i utbygningsområde i sak 21/5193:

Alver kommune set krav om vasskvalitet for avrenning frå utbygningsområdet Sveåsen på < 2,2 FNU for gjennomsnittleg turbiditet på følgjande vilkår:

1. Vassprøvane må takast etter fangdam 3 og med ein frekvens på minimum to målingar i veka.
2. Det må utførast jevnleg visuell kontroll av dam 2 og 3, med foto (gjerne mobilfoto) som dokumentasjon av situasjonen i dam 3. Utbyggjar må føre skriftleg dokumentasjon på utført kontroll.
3. Resultat av alle vassprøvane på over 2,2 FNU skal sendast fortløpande til Alver kommune, og byggjearbeid skal stansast om vassprøvar har gjennomsnitt

verdi på over 2,2 FNU for turbiditet til utbetring av avbøtande tiltak er gjennomført.

Vurderinga av krav til gjennomsnittleg turbiditetens verdi på 2,2 FNU ved prøvetaking av overvatn er mellombels vurdering av Alver kommune i samråd med Statsforvaltaren i Vestlandet. Dette tema er ikkje forsket nok og det er meget utforordrande å vite kva vert verknad for muslingar i Mjåtveitelva på sikt. Det kan kome nye avbøtande krav i byggjeprosessen i framtida om situasjonen vert forverre.

Kommune vurderer at kunnskapsgrunnlaget (§ 8) er godt og føre-var prinsippet (§ 9) kan gjere seg gjeldande på vilkår satt i vedtaket. Vidare er det synt til at samla belastning på økosystemet (§ 10) vil auke noko av tiltaket, men at nokre av side elvene vil få auka belastning.

Rådgivende Biologer AS har vurdert at etablerte avbøtande tiltak skal utbetre dagens situasjon med forureininga i Mjåtveitelva, difor setjast det høgare krav til overvasskvalitet enn dagens situasjon viser i nokon vassprøver frå 2021.

GENERELL INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

Før det kan reistas 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.

Dykk må søka om igangsetjingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsetjingsløyve er gjeve, jf. pbl §§ 21-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsetjingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/1572.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Harmke Fureli
Kjetil Tufte

Postboks 109 5906
Roslandsvege 5918
n 336

FREKHAUG
Frekhaug

Kopi til:

Mjåtveit Næringspark AS

Trollhaugmyra 5353
15

Straume

Sveåsen AS

Strandgaten 9 5013

BERGEN

Mottakarar:

En Til En Arkitekter AS

Vaskerelven 8 5014

BERGEN