



Mjåtveitmarka B16 As
c/o Byggmester Hitland AS Midtunheia 2
5224 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/837 - 23/26738

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
21.04.2023

Løyve til oppføring av ny bustad, garasje, parkeringsplass - gbnr 322/190 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 374/23
Tiltakshavar: Mjåtveitmarka B16 As
Ansvarleg søkjar: Tyark As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av to blokkar med parkeringsplass på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.12.2022 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 så lenge det ikkje utløysast dispensasjon.

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

1. Relevante rekkjefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

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

1. Relevante rekkjefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 2 blokkar med tilhøyrande overflateparkering, parkeringsanlegg og uteoppfallsareal. Bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 1 361 m² og bygd areal (BYA) ca. 619,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 39,6 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar uteoppholdsareal, og undergrunnsparkeing og overflateparkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til mottekne søknad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.01.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor i reguleringsplan for Mjåtveitsmarka (1256-20060002) og detaljregulering for Mjåtveitstø (1256-20150005) Arealføremålet er bustader – konsentrert småhus B7-ks.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % 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 slik merknader frå eigar av gbnr. 322/56 og 322/70:

DE må sørge for at de holder seg til det som er sagt tidligere 1 meter over myr og ikke slik de her

bygget tidligere der har de hevet nivået mye høyere.

Og at ikke noe går ut over min eiendom som jeg eier.

De har stippet ut et område her nede og der er det ca 1,5 meter fra min parkeringsplass.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad:

Omsøkt tiltak er nabovarslet, med 1 merknad:

Tilsvar til merknad er at vi følger reguleringsplan når det gjelder byggehøyder.

Det er også merknad pr telefon om at samme nabo har en vannledning som går over denne tomt. Dette ordnes privat mellom utbygger og nabo Bent Nybøe.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 37,52 og gesimshøgde på kote ca. + 46,60.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avlaup.

Husbygging kan ikkje starta før teknisk plan for vatn og avlaup er godkjent av kommunen jf. RP 1.2.1.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrslø til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Før byggje- og anleggsarbeid kan setjast i gang skal nytt vegsystem vera framført jf. RP pkt. 1.2.5

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for bilar. Det opplysast om at det er opparbeidast 1,5 parkeringsplassar pr. leilegheit.

Terrenghandsaming

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

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 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).

VURDERING

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine visuelle kvalitetar

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

Nabomerknad

Eigar av gbnr. 322/56 og 322/70 hadde merknader knytt til høgde og avstand til sin eigedom. Kommunens vurdering er at tiltaket er innanfor høgdekrava og avstandskrava i plan- og bygningslova og reguleringsplanen.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Tiltaket ligg utanfor nedbørsfeltet til Mjåtveitelva, men kommunen har forstått det slik at det likevel er noko fare for at forureina masser renner inn i nedbørsfeltet ved graving på eigedommen. Søkjar har opplyst at grunnarbeidet vil utførast i samsvar med anbefalte tiltak 1-5 i ROS-analyse for Mjåtveitmarka, Rapport 1542 datert 30.04.2012. I tillegg vil tiltakets største del bli bygget på peler med betongplate for å begrense gravearbeidet.

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.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak 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 byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- 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 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.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan 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.: 23/837

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om rammeløyve - nytt bustadbygg i 2 blokkar med garasje, parkeringsplass - Mjåtveit B7 - gbnr 322/190 Mjåtveit

Situasjonsplan 1

Situasjonsplan 2

Utomhusplan

Underlag utnytting Uteoppholdsareal

Tegning Ny Fasade A40-01 Fasader

Tegning Ny Fasade A40-01 Fasader

Tegning Ny Fasade A40-04 Illustrasjon

Tegning Ny Fasade A40-05 Illustrasjon

Tegning Ny Fasade A40-03 Illustrasjon

Tegning Ny Fasade A40-02 Fasader

Tegning Ny Plan A20-01 Planer 1 etg

Tegning Ny Plan A20-02 Planer 2 etg

Tegning Ny Plan A20-03 Planer 3 etg areal beregning

Tegning Nytt Snitt A30-01 Terrengsnitt A og B

Tegning Nytt Snitt A30-01 Terrengsnitt A og B

Tegning Nytt Snitt A40-02 Fasader

Følgelbrev

Mottakarar:

Mjåtveitmarka B16 As

c/o Byggmester 5224

NESTTUN

Hitland AS

Midtunheia 2

Tyark As

Strandgaten 19 5013

BERGEN