



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Ing Taule AS
Radøyvegen 1400
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/3443 - 20/16277

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
06.04.2020

Løyve til oppføring av bustadhus - gbnr 212/108 Eikanger øvre

Administrativt vedtak. Saknr: 351/20

Tiltakshavar: Ing Taule AS

Ansvarleg søkjar: Ing Taule 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 for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.08.2019, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Terrenginngrep eller etablering av nye tiltak skal plasserast i ein avstand på minimum 1,0 meter frå grenselinjene mot gbnr 212/107 og gbnr 212/109.
3. Fylling eller planering av terreng i ein avstand på 4,0 meter frå grenselinjene skal ikkje ha avvik større enn 1,5 meter frå opprinnleg terrengnivå.
4. Avstand mellom topp skjering og grenselinja mot veg skal vera minst 1,0 meter.
5. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 04.03.2020, og i samsvar med godkjend VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Avkøyrsla skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og situasjonsplan.
7. 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. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA-anlegg.**
- 2. Faktisk plassering av tiltaket må vera 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 einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 161 m² på gbnr 212/108. Utnyttingsgrad er opplyst til 30 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vera vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 30.01.2020 med supplerande dokumentasjon motteke 27.02.2020, 19.03.2020 og 26.03.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.02.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vahaugen, planid 1263-24062004, er definert som byggeområde for bustadar.

I samsvar med føresegn 4.3.1 kommuneplanen for Lindås 2019 - 2031 vil kommuneplanen supplera reguleringsplanen der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.

Eigedomen ligg innanfor bandleggingssone for framtidig trase for E39 mellom Flatøy og Eikefet-tunnelen og støysone (H220) i kommuneplanen.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan. Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

I samsvar med føresegn 4.3.1 i kommuneplanen har søknaden vore oversend Statens vegvesen for uttale då reguleringsplanen er eldre enn 10 år. Statens vegvesen har i skriv datert 09.03.2020 gitt uttale. Dei skriv følgjande:

«Statens vegvesen vurderer at tiltaket ikkje er i konflikt med framføring av ny veglinje, men tiltaket må avklarast i høve til eventuell støyproblematikk knytt til dagens E39. Vi legg til grunn behovet for eventuelle tiltak knytt til støy og balansert ventilasjon vert ivare tatt av kommunen i byggesaka.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.08.2019.

Eigar av gnr 212/102 har i dokument datert 25.03.2020 har gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast som vist i situasjonsplan og terrengsnitt og inntil 0,5 meter frå nabogrensa .

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 11,5 og mønehøgde på kote ca. + 18,2. Det er søkt om planeringshøgde på ca. kote + 11.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg 04.03.2020 i arkivsak 20/3650.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar.

Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp.

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

Plassering av tiltaket vert godkjend slik det går fram av situasjonsplanen og på følgjande vilkår:

- Terrenginngrep eller etablering av nye tiltak skal plasserast i ein avstand på minimum 1,0 meter frå grenselinjene mot gbnr 212/107 og gbnr 212/109.
- Fylling eller planering av terreng i ein avstand på 4,0 meter frå grenselinjene skal ikkje ha avvik større enn 1,5 meter frå opprinnleg terrengnivå.
- Avstand mellom topp skjering og grenselinja mot veg skal vera minst 1,0 meter.

Det vert vidare lagt til grunn for vedtaket at støttemur som vist på terrengprofil stettar krava til tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl § 20-5 og SAK10 § 4.1.

Støy

Kommunen viser til utgreiing om støy motteke 27.02.2020 og føreset at gjeldande krav til støy er stetta gjennom dei tiltak som er skildra.

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.

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.

Sjøområdet vest for det regulerte feltet er omfatta av omsynssone naturmiljø H560 oN114 som er registrert som yngle- og rasteområde for ande- og spurvefuglar. Kommunen kan ikkje sjå at omsøkte tiltak vil koma i konflikt med dette området. Eigedomen ligg utanfor området og er regulert til bustadføremål.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- 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 byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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 § 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 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.: 20/3443

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 bygggearbeidet 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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Gbnr 212-108 fasadeteikningar
Gbnr 212-108 terrengprofil
Teikning 520 rev C, 27022020
Teikning 521 rev C, 27022020
Teikning 530 rev B, 22012020

Kopi til:

Ing Taule AS	Radøyvegen 1400	5936	MANGER
--------------	-----------------	------	--------

Mottakarar:

Ing Taule AS	Radøyvegen 1400	5936	MANGER
--------------	-----------------	------	--------