



Arkconsult AS
Pb. 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1511 - 16/15923

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

Dato:
27.06.2016

Løyve til oppføring av 6-mannsbustad - gbnr 137/28 Alver.

Administrativt vedtak. Saknr: 281/16

Tiltakshavar: Reigstad Bygg og Eigedom AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 6-mannsbustad med bygd areal (BYA) opplyst til ca. 443 m² m². Bygget går over 2 etasjar og har parkeringskjellar med 20 parkeringsplassar. Utnyttingsgrad er opplyst til 37,6 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det vert elles vist til søknad motteke 02.05.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 02.05.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i område som er omfatta av reguleringsplanen for Alverneset med arealplanID 1263-2014-02. Arealet er avsett til konsentrert småhusbygging, BKS1.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

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

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 137/165 i e-post av 29.04.2016. Nabo skriv at godkjend avkjørsle til eigedomen hans ikkje er vist på situasjons- eller plankart og meiner at det er hensiktsmessig at dette vert retta.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknaden ved oversendinga av søknaden til kommunen. Søkjar skriv at merknaden ikkje bør vektleggast då han er kome inn nesten 2 veker etter fristen. Ansvarleg søkjar meiner vidare at merknaden ikkje er relevant for saka. Etablering av infrastruktur innanfor området går fram av eigen søknad og søkjar kan ikkje sjå at det skal vera naudsynt å visa avkjørsle til gbnr 137/165 for at kommunen skal kunne vurdera søknaden om 6-mannsbustad.

Det vert elles vist til merknad og tilsvar i sin heilskap.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.03.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,3 meter.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om OK golv 1. plan på kote ca. + 9,0. Mønehøgda er oppgitt til kote + 17,9.

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 VA-anlegg. Godkjend VA-rammeplan ligg føre.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale VA-anlegget i vedtak datert 08.06.2016.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Det er i vedtak datert 09.06.2016 gitt løyve til etablering av veg slik vist på reguleringsplanen.

Bygget har parkeringsareal i kjellaretasjen med plass til 20 bilar. I tillegg er det sett av 1 ordinær parkeringsplass og 1 parkeringsplass for handicap-parkering på terreng.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og tilkomstveg.

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, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Tiltaket er vurdert å vere i samsvar med Plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2 sine krav til utforming og visuelle kvalitetar. Seksmannsbustaden skal ha eit neddempa og roleg fargeuttrykk i samsvar med reguleringsføresegnene nr. 2.1.1.

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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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, jf. pbl. § 29-2

Nabomerknad

Administrasjonen vurderer at merkningen frå nabo på gbnr 137/165 gjeld reguleringsmessige forhold og ikkje er relevant for omsøkte tiltak. Etablering av infrastruktur innanfor reguleringsområdet følgjer av reguleringsplanen og er godkjend i eige vedtak. Problemstillinga som nabo tek opp vert handsama av planavdelinga som uttalar følgjande:

«Når det gjeld avkøyrsløse til 137/165, så er denne ved ein feil vorte regulert til anna veggrunn i reguleringsplan for Alverneset. Det er levert inn kartgrunnlag for å kunne gjere ei administrativ reguleringsendring, slik at avkøyrsløse vert regulert inn slik den ligg i dag. Endringa skal gjerast av planavdelinga så snart som råd. «

Privatrettslege tilhøve

Advokatfirma Holter AS har, som rettighetshavar i medhald av urådighetserklæring, gitt Reigstad Bygg og Eigedom AS rett til å søkja om og gjennomføra tiltak på eigedomen, jf. skriv datert 02.05.2016.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søker si vurdering til grunn og godkjenner tiltaksklasse slik det er søkt om. Ansvarsområde og –fordeling går fram av gjennomføringsplan datert 02.05.2016.

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 Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for etablering av 6-mannsbustad i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.03.2016, jf heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om, jf. SAK § 9-3.**
- 3. Tiltaket skal knytast til kommunalt VA-anlegg i samsvar med vedtak datert 08.06.2016 og utførast i samsvar med godkjent VA-rammeplan.**
- 4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve datert 09.06.2016.**

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet 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, ver venleg og referer til saknr.: 16/1511

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 føre 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.

Ferdigstilling

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.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
- Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Reigstad Bygg og Eigedom AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
-----------------------------	------------------------	------	----------

Mottakarar:

Arkconsult AS	Pb. 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
---------------	---------	------	-------------------