



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/4149 - 16/18677

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

Dato:
05.07.2016

Løyve til oppføring av 6-mannsbustad - gbnr 137/188 Alver.

Administrativt vedtak. Saknr: 329/16

Tiltakshavar: Bustad & Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 6-mannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 553 m² og bygd areal (BYA) ca. 351 m². Utnytingsgrad er opplyst til 39,99 % BYA.

Opparbeiding av VVA (veg inkludert avkjørsle, vatn og avløp) leikeområde, plass for buss og post og parkeringsareal er godkjend i vedtak datert 01.07.2016.

Det vert vist til søknad mottatt 25.04.2016, supplert 09.06.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 13.05.2016. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 09.06.2016.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.06.2016 (vedtaksdato for godkjend VA-rammeplan) og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Alverflaten gbnr 137/188 med arealplan-ID 1263-201111 er definert som byggeområde for konsentrerte småhus (B2).

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



Universell utforming.

Ansvarleg søker skriv følgjande når det gjeld kravet om universell utforming:

Reguleringsplanen set krav til universell utforming for minimum 50 % av bustadeiningane i B1 og B2, jf. føresegnene § 2.4.2. Ut over dette er det ikkje gjev utgreiing for kva omgrepet universell utforming eigentleg omfattar. Etter vår meining må denne føresegna derfor tolkast i lys av TEK 10 §§ 12-1 og 12-2, samt Pbl. § 29-3, slik at bygget «*innenfor sin funksjon (må) være universelt utformet*» (mi utheving).

Då det her er tale om bustadar og ikkje publikumsretta bygg, må krav om universell utforming derfor meir vere eit krav om tilgjengelegheit i dette høvet. I tilfellet her er alle bustadeiningane i 1. etg. (50 % av einingane) tilgjengelege med trinnfri åtkomst. Det er vist snusirklar i alle rom med unntak av innvendig bod og sportsbod, i samsvar med TEK 10 § 12-10 (2). Også desse romma er tilgjengelege med trinnfri åtkomst. Vi meiner at dette tilfredsstillar kravet til universell utforming for bustadar.

Administrasjonen viser til ansvarleg søker si utgreiing vurderer at krava i føresegnene er stetta. Det vert her vist til planomtalen der universell utforming er å forstå som trappefri tilkomst.

Krava i føresegnene når det gjeld universell utforming av tilkomst mellom parkeringsplass og tilhøyrande bustadområde, er dokumentert gjennom godkjend løyve til etablering av infrastruktur, jf vedtak datert 01.07.2016.

Dispensasjon

Det er i vedtak datert 05.04.2016 gitt dispensasjon frå kravet om utbyggingsavtale, jf punkt 1.5.1 i føresegnene til planen.

Tiltaket krev ikkje ytterlegare dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.03.2016.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 55,7 og mønehøgde på kote ca. + 63,7.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 55,5.

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.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale VA-anlegget den 08.01.2016.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Parkering skal skje som fellesparkering på terreng for felt B1 og B2, jf godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle. 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 har ei klassisk utforming og er i tråd med både reguleringsplan og illustrasjonsplan. Det er vidare vurdert til å vere i tråd med Plan- og bygningslova sine krav til visuelle kvalitetar.

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 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 skjønn 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

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner denne slik det er søkt om.

Det vert vist til mottatte erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan datert 22.04.2016. Gjennomføringsplanen og erklæring om ansvarsrett for føretaket Bolig & Eigedom AS samsvarar ikkje og må rettast opp.

VEDTAK

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.03.2016, jf 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 løyve til tilknytning datert 08.01.2016.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg slik det går fram av reguleringsplanen.
5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggja føre:
 - Godkjend ferdigmelding for utført arbeid med tilknytning til offentleg VA-anlegg.
 - Rekkjefølgjekrav i planen skal vera oppfylt
 - Faktisk plassering av tiltaket skal vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen

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 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, ver venleg og referer til saknr.: 15/4149

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bolig & Eiendom AS

Stølen 26

5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN